

## **Công ty Cổ phần Vinhomes**

Báo cáo tài chính riêng

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



## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 79
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	80 - 83

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
	Thành viên	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	
Ông Ashish Jaiprakash Shastry	Thành viên	
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Ông Phạm Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 8 tháng 3 năm 2022

# Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên Hội đồng Quản trị	Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 5 năm 2022
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 5 năm 2022
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 11 tháng 3 năm 2023.

# Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11536456/22965743

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") được lập ngày 11 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 7 đến trang 83, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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



### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 3 năm 2023



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>171.752.421</b>	<b>73.284.016</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>9.462.803</b>	<b>1.039.485</b>
111	1. Tiền		1.264.267	99.092
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.198.536	940.393
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>4.907.434</b>	<b>56.143</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	2.352.947	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	2.554.487	56.143
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>104.602.990</b>	<b>59.453.845</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	8.377.945	21.206.512
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	12.328.964	2.666.842
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	23.836.545	8.670.586
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	60.176.599	27.000.092
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(117.063)	(90.187)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>44.647.018</b>	<b>6.600.198</b>
141	1. Hàng tồn kho		44.649.533	6.617.490
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(17.292)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.132.176</b>	<b>6.134.345</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.733.087	156.293
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	66.576
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	12	6.399.089	5.911.476

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>86.908.098</b>	<b>41.546.480</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>838.443</b>	<b>5.488.189</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	5.428.163
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	838.443	60.026
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.696.582</b>	<b>1.699.575</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.654.836	1.656.673
222	Nguyên giá		2.975.053	1.849.099
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(320.217)	(192.426)
227	2. Tài sản cố định vô hình		41.746	42.902
228	Nguyên giá		165.977	141.057
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(124.231)	(98.155)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>4.443.390</b>	<b>3.500.798</b>
231	1. Nguyên giá		6.046.700	4.268.311
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.603.310)	(767.513)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>3.791.555</b>	<b>1.046.137</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	3.791.555	1.046.137
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>37.539.727</b>	<b>28.211.620</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	34.241.695	26.688.457
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2	58.477	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	3.474.820	1.720.425
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.1	(235.265)	(197.262)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>37.598.401</b>	<b>1.600.161</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	368.553	41.220
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	995.811	257.861
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	36.234.037	1.301.080
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>258.660.519</b>	<b>114.830.496</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>177.645.849</b>	<b>52.072.830</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>151.845.509</b>	<b>29.234.303</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	9.228.163	4.375.696
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	56.906.078	876.627
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	15.456.853	390.181
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	13.401.016	2.297.968
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	471.362	462.637
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	42.097.940	19.528.654
320	7. Vay ngắn hạn	23	14.284.097	105.170
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	1.197.370
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>25.800.340</b>	<b>22.838.527</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	253.099	1.144.289
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	685.589	1.006.346
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	6.882.272	6.884.320
338	4. Vay dài hạn	23	16.350.181	13.730.629
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	1.629.199	72.943
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>81.014.670</b>	<b>62.757.666</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>81.014.670</b>	<b>62.757.666</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 vốn chủ sở hữu		20.000	15.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		36.485.972	18.233.968
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		9.520.233	6.215.884
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		26.965.739	12.018.084
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>258.660.519</b>	<b>114.830.496</b>

Phạm Thị Lan  
Người lập

Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	46.722.637	16.259.655
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	46.722.637	16.259.655
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(24.998.611)	(11.720.402)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		21.724.026	4.539.253
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	7.694.857	12.195.147
22	7. Chi phí tài chính	28	(1.961.132)	(2.606.647)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(1.630.466)	(2.418.805)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(1.661.722)	(106.628)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(1.632.990)	(1.041.364)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		24.163.039	12.979.761
31	11. Thu nhập khác	30	9.282.688	121.452
32	12. Chi phí khác		(73.875)	(31.049)
40	13. Lợi nhuận khác		9.208.813	90.403
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		33.371.852	13.070.164
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(7.139.641)	(1.185.376)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	733.528	133.296
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		26.965.739	12.018.084

  
Phạm Thị Lan  
Người lập

  
Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>33.371.852</b>	<b>13.070.164</b>
	<i>Điều chỉnh 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	31	1.076.427	720.098
03	Các khoản dự phòng		408.988	690.074
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(15.673.588)	(12.162.792)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	1.630.466	2.418.805
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>20.814.145</b>	<b>4.736.349</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(41.074.842)	2.560.579
10	Tăng hàng tồn kho		(38.699.748)	(2.207.922)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		104.265.486	10.171.750
12	Tăng chi phí trả trước		(1.908.549)	(51.250)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(2.352.947)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.855.118)	(2.876.749)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(576.688)	(1.001.016)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>37.611.739</b>	<b>11.331.741</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(5.326.842)	(1.857.182)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		48.661	19.393
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(35.833.873)	(45.379.266)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		24.357.032	29.563.788
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(57.536.558)	(11.851.484)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		28.038.267	33.923.675
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		9.789.645	5.544.117
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(36.463.668)</b>	<b>9.963.041</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	25.1	-	6.514.952
33	Tiền thu từ đi vay		21.186.161	9.309.260
34	Tiền trả nợ gốc vay		(5.202.251)	(31.662.903)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(8.708.663)	(5.024.226)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>7.275.247</b>	<b>(20.862.917)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>8.423.318</b>	<b>431.865</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>1.039.485</b>	<b>607.620</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>9.462.803</b>	<b>1.039.485</b>

Phạm Thị Lan  
Người lập

Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

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

**Cơ cấu tổ chức**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 17.1 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 11 tháng 3 năm 2023.

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

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

##### *Hàng hoá bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng hóa xây dựng*

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

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

##### *Hàng hóa khác*

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng hóa khác với giá trị được xác định bằng chi phí mua dựa trên phương pháp thực tế đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số 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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

#### 3.5 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

*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 ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

#### 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 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.18, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 *Chi phí trả trước* (tiếp theo)

##### *Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

#### 3.11 *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.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.12 *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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 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.

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

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

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

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

##### *Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng*

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

#### 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

#### 3.15 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 các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

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

#### 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 gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

##### *Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

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

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

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

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

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

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

#### 3.20 Hợp đồng xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

#### 3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.23 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.24 Sáp nhập công ty

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

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

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

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

#### 3.25 Chia tách công ty

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

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

#### 3.26 Chi phí phát hành trái phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	202	152
Tiền gửi ngân hàng	1.264.065	98.940
Các khoản tương đương tiền	8.198.536	940.393
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.462.803</b>	<b>1.039.485</b>

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	28	28

#### 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

##### 5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu doanh nghiệp	2.352.947	(*)	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.352.947</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN** (tiếp theo)

**5.1 Chứng khoán kinh doanh** (tiếp theo)

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Đối tác số 1	1.749.852	(*)	-	-	-	-
Đối tác số 2	291.752	(*)	-	-	-	-
Đối tác số 3	250.148	(*)	-	-	-	-

(\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết được nắm giữ vì mục đích kinh doanh, có thời gian thu hồi trên 3 tháng với lãi suất 9,3%/năm. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	186.219	186.219	56.143	56.143
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.368.268	2.368.268	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.554.487</b>	<b>2.554.487</b>	<b>56.143</b>	<b>56.143</b>

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,9%/năm đến 9,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,1%/năm).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	3.525.182	16.622.948
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.997.660	1.518.927
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	507.601	1.290.372
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	461.587	950.076
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	439.315	292.648
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	115.739	132.181
Phải thu từ các hoạt động khác	330.861	399.360
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.377.945</b>	<b>21.206.512</b>
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng khác	4.918.720	2.363.589
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.459.225	18.842.923
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.285)	(10.409)

### 6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	8.863.153	2.630.266
Trong đó:		
- Đối tác giải phóng mặt bằng	125.001	858.534
- Trả trước cho người bán khác	8.738.152	1.771.732
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.465.811	36.576
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.328.964</b>	<b>2.666.842</b>
Dự phòng trả trước cho người bán	(26.278)	(26.278)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	16.000	16.000
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	23.820.545	8.654.586
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.836.545</b>	<b>8.670.586</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	5.428.163
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>5.428.163</b>

## 8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	34.332.810	-
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	22.094.718	16.792.187
Phải thu lợi nhuận được chia (iii)	1.492.042	5.303.551
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và hợp đồng khác	1.206.500	208.543
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	425.655	410.422
Phải thu theo hợp đồng chuyển giao (iv)	205.400	-
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	156.023	75.656
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	138.375	72.674
Phải thu khác	125.076	4.137.059
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.176.599</b>	<b>27.000.092</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	35.614.644	775.104
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	24.561.955	26.224.988
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(52.500)	(37.500)
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu theo hợp đồng chuyển giao (iv)	821.600	-
Đặt cọc thuê mặt bằng	15.070	14.584
Phải thu từ lãi cho vay	-	45.153
Phải thu khác	1.773	289
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>838.443</b>	<b>60.026</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	823.383	3.646
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	15.060	56.380



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (*Thuyết minh số 22*). Các khoản tạm ứng này bao gồm:
- 25.122 tỷ VND tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
  - 9.211 tỷ VND tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận, hưởng lãi suất 10%/năm.
- (ii) Chủ yếu bao gồm:
- Các khoản đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 20.347 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.
  - Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 1.748 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trường học, cấu phần khách sạn và cấu phần trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.
- (iii) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty Thành phố xanh và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn cho mục đích phát triển dự án bất động sản Vinhomes Grand Park và Vinhomes Smart City. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 33.
- (iv) Đây là khoản phải thu từ Thỏa thuận chuyển giao quyền và sửa đổi Hợp đồng mua, bán nợ giữa Công ty, đối tác và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội và Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua, bán nợ giữa Công ty và đối tác.

## 9. NỢ XẤU

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

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	179.219	62.156	127.687	37.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>179.219</b>	<b>62.156</b>	<b>127.687</b>	<b>37.500</b>

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

Một đối tác cá nhân	75.000	22.500	75.000	37.500
Một đối tác doanh nghiệp	21.215	-	21.215	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	39.485.320	-	3.516.422	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (ii)	1.368.599	-	1.223.513	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	255.167	(1.243)	254.155	(1.243)
Bất động sản mua để bán (iii)	109.785	(1.272)	239.834	(16.049)
Hàng tồn kho khác	3.430.662	-	1.383.566	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.649.533</b>	<b>(2.515)</b>	<b>6.617.490</b>	<b>(17.292)</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 10.430 tỷ VND đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	17.292	19.941
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	-
Trừ: Sử dụng trong năm	(14.777)	(2.649)
Số cuối năm	2.515	17.292

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

# 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.566.247	8.367
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	126.509	119.065
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	40.331	28.861
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.733.087</b>	<b>156.293</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất (i)	320.979	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	23.988	26.984
Chi phí sửa chữa lớn	6.121	11.667
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	-	2.569
Chi phí trả trước dài hạn khác	17.465	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>368.553</b>	<b>41.220</b>

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

# 12. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	6.399.089	4.879.139
Đặt cọc cho mục đích thương mại	-	1.032.337
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.399.089</b>	<b>5.911.476</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	6.299.089	1.761.776
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	100.000	4.149.700
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	35.201.700	1.301.080
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.337	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.234.037</b>	<b>1.301.080</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.337	299.089
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	35.201.700	1.001.991

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN KHÁC** (tiếp theo)

(i) Bao gồm:

- Khoản đặt cọc với giá trị 6.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác một dự án bất động sản;
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 299 tỷ VND cho mục đích triển khai một dự án bất động sản tiềm năng; và
- Khoản góp vốn với tổng giá trị 100 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích chuyển nhượng một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

(ii) Bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 35.002 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
- Khoản đặt cọc với giá trị 199,7 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản.

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

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

Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. 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 cố định khác	Tổng cộng
Đơn vị tính: triệu VND						
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	1.186.392	612.924	15.016	14.967	19.800	1.849.099
Mua trong năm	92	12.530	18.529	959	-	32.110
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	922.618	203.520	-	-	-	1.126.138
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.161)	(10.372)	(13.723)	-	(27.256)
Tăng, giảm khác	151.008	(171.199)	(319)	19.152	(3.680)	(5.038)
Số cuối năm	2.260.110	654.614	22.854	21.355	16.120	2.975.053
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	11.244	1.565	8.184	10.607	31.600
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	85.457	73.169	5.486	14.910	13.404	192.426
Khấu hao trong năm	41.911	78.401	3.938	5.432	2.644	132.326
Thanh lý, nhượng bán	-	(876)	(171)	(1.462)	-	(2.509)
Tăng, giảm khác	66	1.289	72	(482)	(2.971)	(2.026)
Số cuối năm	127.434	151.983	9.325	18.398	13.077	320.217
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	1.100.935	539.755	9.530	57	6.396	1.656.673
Số cuối năm	2.132.676	502.631	13.529	2.957	3.043	2.654.836

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	3.540.715	727.596	4.268.311
Mua mới trong năm	1.818.349	-	1.818.349
Thanh lý, nhượng bán	(43.467)	-	(43.467)
Tăng, giảm khác	30.192	(26.685)	3.507
Số cuối năm	5.345.789	700.911	6.046.700
<b>Trong đó:</b>			
<b>Đã khấu hao hết</b>	918.819	42.627	961.446
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	529.150	238.363	767.513
Khấu hao trong năm	769.241	67.290	836.531
Thanh lý, nhượng bán	(734)	-	(734)
Tăng, giảm khác	(24.552)	24.552	-
Số cuối năm	1.273.105	330.205	1.603.310
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	3.011.565	489.233	3.500.798
Số cuối năm (i)	4.072.684	370.706	4.443.390

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm: cầu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát và một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê.

Nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị là 758 tỷ VND tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 326,8 tỷ VND (năm 2021: 0 VND). Chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Đại An và dự án Khu đô thị sinh thái Dream City. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 7,5%/năm đến 13,5%/năm.

#### 16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City	1.820.583	758.844
Dự án Khu đô thị Đại An	1.234.252	62.070
Chi phí phát triển các hạng mục quản lý khu đô thị thông minh	266.809	154.691
Các dự án khác	469.911	70.532
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.791.555</b>	<b>1.046.137</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 1.234 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

#### 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 17.1)	34.241.695	(235.265)	26.688.457	(197.262)
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	58.477	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	3.474.820	-	1.720.425	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.774.992</b>	<b>(235.265)</b>	<b>28.408.882</b>	<b>(197.262)</b>



## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 17.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND) (*)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)
Công ty KCN Vinhomes (i)	943.500.000	9.435.000	51,00	867.000.000	8.670.000	51,00
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18	230.437.848	5.129.226	98,18
Công ty Đại An	98.000.000	4.508.000	98,00	98.000.000	4.508.000	98,00
Công ty Cần Giờ (ii)	257.055.891	3.508.341	7,89	159.372.935	2.175.461	4,89
Công ty Muối Cam Ranh (iii)	5.940.000	3.435.600	99,00	-	-	-
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 SV Tây Hà Nội (iv)	134.750.000	1.347.500	49,00	-	-	-
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 Thành Phố Xanh (v)	30.105.000	605.758	4,50	-	-	-
Công ty Làng Ván	9.146.571	301.921	91,47	9.146.571	301.921	91,47
Công ty Tây Tăng Long	(**)	270.000	90,00	(**)	270.000	90,00
Công ty VinITIS	305.000	86.165	61,00	305.000	86.165	61,00
Công ty Vincons (vi)	4.950.000	49.500	99,00	-	-	-
Công ty Delta	1.000.000	49.200	1,00	1.000.000	49.200	1,00
Công ty Vincons 2 (vii)	9.900.000	17.000	99,00	-	-	-
Công ty Sài Đồng	700.000	7.000	1,00	700.000	7.000	1,00
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>34.241.695</b>			<b>26.688.457</b>	
Dự phòng đầu tư vào các công ty con		(235.265)			(197.262)	

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) Trong tháng 4 năm 2022, Công ty KCN Vinhomes đã tăng vốn điều lệ từ 17.000 tỷ VND lên 18.500 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 765 tỷ VND vào Công ty KCN Vinhomes, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty KCN Vinhomes không thay đổi.
- (ii) Trong tháng 9 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 3% cổ phần tại Công ty Cần Giờ từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí 1.332,9 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 7,89%.
- (iii) Trong tháng 11 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc mua 99% cổ phần tại Công ty Muối Cam Ranh từ một cá nhân với tổng giá phí 3.435,6 tỷ VND. Theo đó, Công ty Muối Cam Ranh trở thành công ty con của Công ty.
- (iv) Trong tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn và mua thêm 45% cổ phần tại Công ty SV Tây Hà Nội từ các cổ đông cá nhân với tổng giá phí 1.277,5 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong công ty này lên 49%. Đồng thời, Công ty cũng sở hữu gián tiếp 51% Công ty SV Tây Hà Nội thông qua các công ty con. Theo đó Công ty SV Tây Hà Nội trở thành công ty con của Công ty.
- (v) Trong tháng 9 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc mua 4,5% cổ phần tại Công ty Thành phố Xanh từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 605,8 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty tại Công ty Thành Phố Xanh lên 4,5%. Đồng thời, Công ty cũng nắm giữ gián tiếp tỷ lệ lợi ích trong Công ty Thành phố Xanh thông qua hai công ty con là Công ty Cần Giờ và Công ty Thiên Niên Kỳ. Theo đó, Công ty Thành phố Xanh là công ty con của Công ty.
- (vi) Trong tháng 11 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc mua 99% cổ phần tại Công ty Vincons từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí 49,5 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vincons trở thành công ty con của Công ty.
- (vii) Trong tháng 11 năm 2022, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty Vincons 2 bằng tiền mặt trị giá 17 tỷ VND tương đương 99% cổ phần của Công ty Vincons 2. Theo đó, Công ty Vincons 2 trở thành công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết

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

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

- (i) Trong tháng 3 năm 2022, Công ty đã nhận chuyển nhượng 48,67% cổ phần tại Công ty Cá Tầm từ các cổ đông cá nhân với tổng giá phí là 43,77 tỷ VND.
- (ii) Trong tháng 3 năm 2022, Công ty đã nhận chuyển nhượng 49% cổ phần tại Công ty Hiệp Thành Công từ các cổ đông cá nhân với tổng giá phí là 14,7 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2") (i)	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)	10,00	10,00	950.395	-	(*)
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI") (ii)	5,00	5,00	900.000	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	9,45	9,45	343.621	-	(*)	9,45	9,45	343.621	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iii)	-	51,00	342.909	-	(*)	-	51,00	342.909	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội") (iv)	-	-	-	-	-	4,00	4,00	70.000	-	(*)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.474.820</b>	<b>-</b>				<b>1.720.425</b>	<b>-</b>	

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) Trong tháng 5 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc mua 9,73% cổ phần trong Công ty MV2 từ các cổ đông cá nhân với giá phí là 924,4 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty MV2 lên 19,73%.
- (ii) Trong tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn bằng tiền cho 5% cổ phần tại Công ty VMI với tổng giá phí 900 tỷ VND. Theo đó, Công ty VMI trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.
- (iv) Trong tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 45% cổ phần tại Công ty SV Tây Hà Nội từ các cổ đông cá nhân với tổng giá phí 1.277,5 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong công ty này lên 49%. Đồng thời, Công ty đã nâng tỷ lệ sở hữu gián tiếp Công ty SV Tây Hà Nội thêm 51% thông qua các công ty con. Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội không còn là khoản đầu tư khác của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	8.345.713	3.672.489
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	882.450	703.207
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.228.163</b>	<b>4.375.696</b>

### 18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	54.160.186	314.855
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	2.312.045	561.772
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	433.847	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.906.078</b>	<b>876.627</b>
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	48.680.621	876.627
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	8.225.457	-

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

## 19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	383.197	7.139.641	(576.688)	6.946.150
Thuế thu nhập cá nhân	6.548	176.966	(160.647)	22.867
Thuế giá trị gia tăng	-	7.101.200	(156.978)	6.944.222
Tiền sử dụng đất/thuê đất phải nộp	-	31.802.081	(30.261.638)	1.540.443
Các loại thuế khác	436	13.160	(10.425)	3.171
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>390.181</b>	<b>46.233.048</b>	<b>(31.166.376)</b>	<b>15.456.853</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước cho các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	6.915.486	512.648
Chi phí xây dựng trích trước	3.750.299	1.213.546
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	2.155.673	271.636
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	157.264	99.101
Các khoản chi phí phải trả khác	422.294	201.037
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.401.016</b>	<b>2.297.968</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	13.373.859	2.297.968
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	27.157	-
<b>Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả	253.099	1.144.289
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>253.099</b>	<b>1.144.289</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	253.099	1.144.289

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	469.140	450.058
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	2.222	12.579
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>471.362</b>	<b>462.637</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	685.589	1.006.346
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>685.589</b>	<b>1.006.346</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	22.596.695	701.395
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	14.786.348	5.167.126
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án đầu tư (iii)	2.352.947	12.503.579
Phải trả theo cam kết của hợp đồng mua, bán nợ (iv)	759.299	-
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (v)	561.000	561.000
Kinh phí bảo trì phải trả (vi)	363.493	305.174
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	226.744	189.362
Các khoản thu hộ phải trả	59.662	77.919
Các khoản phải trả khác	391.752	23.099
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.097.940</b>	<b>19.528.654</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	39.794.425	14.287.816
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	2.303.515	5.240.838
<b>Dài hạn</b>		
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (v)	6.882.044	6.882.044
Các khoản phải trả dài hạn khác	228	2.276
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.882.272</b>	<b>6.884.320</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	228	2.276
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	6.882.044	6.882.044

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. PHẢI TRẢ KHÁC** (tiếp theo)

- (i) Bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty.
- (ii) Bao gồm:
  - ▶ Các khoản đặt cọc có giá trị 12.831 tỷ từ một số đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (*Thuyết minh số 8*); và
  - ▶ Các khoản đặt cọc có giá trị 1.955 tỷ từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh các cấu phần hầm trung tâm thương mại, hầm khách sạn và trường học thuộc các dự án của Công ty.
- (iii) Đây là khoản đặt cọc từ đối tác để chuyển nhượng một phần dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư.
- (iv) Đây là khoản phải trả theo hợp đồng mua, bán nợ của Công ty với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội. Khoản phải trả này được đảm bảo bằng một số cổ phần của các cá nhân trong Công ty mẹ của Công ty.
- (v) Đây là các khoản đặt cọc từ đối tác để nhận chuyển nhượng các khoản đầu tư theo các hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.
- (vi) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	105.170	105.170	14.901.975	(7.124.844)	7.882.301	7.882.301	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	-	-	3.256.543	(201.600)	3.054.943	3.054.943	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	-	-	3.346.853	-	3.346.853	3.346.853	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	-	9.120.154	(9.120.154)	-	-	
	<b>105.170</b>	<b>105.170</b>	<b>30.625.525</b>	<b>(16.446.598)</b>	<b>14.284.097</b>	<b>14.284.097</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	-	-	9.304.409	(3.256.543)	6.047.866	6.047.866	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	3.940.000	3.940.000	535.847	(1.710.000)	2.765.847	2.765.847	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	9.790.629	9.790.629	33.354	(3.361.879)	6.462.104	6.462.104	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	-	1.889.364	(815.000)	1.074.364	1.074.364	
	<b>13.730.629</b>	<b>13.730.629</b>	<b>11.762.974</b>	<b>(9.143.422)</b>	<b>16.350.181</b>	<b>16.350.181</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.835.799</b>	<b>13.835.799</b>	<b>42.388.499</b>	<b>(25.590.020)</b>	<b>30.634.278</b>	<b>30.634.278</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY** (tiếp theo)

**23.1 Vay ngân hàng**

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	2.800.000	Từ tháng 2 đến tháng 4 năm 2023	Không
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	1.826.484	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2023	Không
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	VND	1.460.000	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	963.380	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	675.996	Từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	156.441	Tháng 7 năm 2023	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.882.301</b>		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 7,5% đến 13,4%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 8,5% đến 13,5%/năm
(i)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một số công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.	
(ii)	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng thư bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Tài sản đảm bảo (i)
	Nguyên tệ	Triệu VND	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	9.102.809	Từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 6 năm 2027
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	3.054.943	Tháng 4 năm 2023
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.102.809</b>	

Trong đó:

Vay dài hạn  
Vay dài hạn đến hạn trả

6.047.866  
3.054.943

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn và vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 7,5%/năm đến 10,5%/năm
(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:		
- Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16), nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án năm giữ bởi Công ty.		
- Một số cổ phiếu niêm yết của một công ty cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi một công ty cùng Tập đoàn.		

23.2 Vay từ các đối tác

Các khoản đi vay dài hạn từ hai (02) đối tác với tổng giá trị 2.765 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, toàn bộ gốc và lãi đáo hạn tại tháng 6 năm 2024.

23.3 Trái phiếu phát hành

Trái phiếu dài hạn phát hành  
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Đơn vị tính: triệu VND	
Số cuối năm	Số đầu năm
9.808.957	9.790.629
(3.346.853)	-
<b>6.462.104</b>	<b>9.790.629</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.346.853	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất 9% đến 10%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.346.853			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.258.731	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.141.100	Tháng 9 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.062.273	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 3,0% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)

TỔNG CỘNG

9.808.957

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

6.462.104

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

3.346.853

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một phần dự án thương mại dịch vụ.
- (ii) Các khoản trái phiếu này được bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 các hợp đồng tổng thầu và các bất động sản để bán tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Vinhomes Symphony, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng theo điều khoản bảo hành.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Đơn vị tính: triệu VND	
					Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	33.495.139	(5.549.929)	-	10.000	21.293.690	49.248.900
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	12.018.084	12.018.084
- Cổ tức bằng tiền đã công bố (Thuyết minh số 25.4)	-	-	-	-	(5.024.270)	(5.024.270)
- Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	10.048.536	-	-	-	(10.048.536)	-
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	5.549.929	965.023	-	-	6.514.952
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
Số cuối năm	43.543.675	-	965.023	15.000	18.233.968	62.757.666
Năm nay						
Số đầu năm	43.543.675	-	965.023	15.000	18.233.968	62.757.666
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	26.965.739	26.965.739
- Cổ tức bằng tiền đã công bố (Thuyết minh số 25.4)	-	-	-	-	(8.708.735)	(8.708.735)
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
Số cuối năm	43.543.675	-	965.023	20.000	36.485.972	81.014.670

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	43.543.675	33.495.139
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	10.048.536
Số cuối năm	<b>43.543.675</b>	<b>43.543.675</b>

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

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**25.4 Cổ tức**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố</b>	<b>8.708.735</b>	<b>15.072.806</b>
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức bằng tiền cho năm 2022: 2.000 VND/cổ phiếu (2021: 1.500 VND/cổ phiếu) (i)	8.708.735	5.024.270
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2022: 0 cổ phiếu (2021: 300 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu)	-	10.048.536
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12</b>	-	-

- (i) Theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-VHM ngày 12 tháng 5 năm 2022 và Nghị quyết số 13/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 18 tháng 5 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2021. Theo đó, Công ty chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 20%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 2.000 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. DOANH THU

### 26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND		
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>46.722.637</b>	<b>16.259.655</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	35.953.351	1.289.555
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	5.421.041	7.052.727
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	2.280.175	2.021.710
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.913.408	4.981.636
Doanh thu từ cho thuê và các dịch vụ liên quan	916.694	609.302
Doanh thu khác	237.968	304.725
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>46.722.637</b>	<b>16.259.655</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	43.743.870	11.051.224
Doanh thu đối với các bên liên quan	2.978.767	5.208.431

### 26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND		
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	3.842.917	6.493.504
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.900.846	717.641
Cổ tức, lợi nhuận được chia (ii)	776.023	4.939.160
Doanh thu tài chính khác	175.071	44.842
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.694.857</b>	<b>12.195.147</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU (tiếp theo)**

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	873.461	485.489
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(810.221)	(436.996)

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	16.106.723	792.561
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	4.712.431	6.672.980
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.784.385	1.521.062
Giá vốn dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.301.704	1.890.827
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ liên quan	934.956	545.182
Giá vốn hoạt động khác	158.412	297.790
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.998.611</b>	<b>11.720.402</b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.630.466	2.418.805
Chi phí tài chính khác	330.666	187.842
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.961.132</b>	<b>2.606.647</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	792.245	57.651
Chi phí quảng cáo tiếp thị	615.873	26.637
Chi phí vận hành, thuê mặt bằng kinh doanh	139.418	4.398
Chi phí nhân viên	105.216	17.578
Chi phí bán hàng khác	8.970	364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.661.722</b>	<b>106.628</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí tài trợ, từ thiện	637.438	157.944
Chi phí nhân viên	178.176	64.737
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.736	17.054
Chi phí dịch vụ mua ngoài	665.817	10.866
Trích lập dự phòng và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác	131.823	790.763
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.632.990</b>	<b>1.041.364</b>

**30. THU NHẬP KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản	8.912.221	-
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	291.156	11.526
Thu nhập khác	79.311	109.926
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.282.688</b>	<b>121.452</b>

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	47.830.020	2.613.823
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.549.359	9.261.782
Chi phí nhân công	2.003.518	1.640.350
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.076.427	720.098
Chi phí tài trợ	637.438	-
Chi phí khác	335.903	1.090.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.432.665</b>	<b>15.326.353</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.139.641	1.185.376
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(733.528)	(133.296)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.406.113</b>	<b>1.052.080</b>

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>33.371.852</b>	<b>13.070.164</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	6.674.370	2.614.033
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Cổ tức và lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(426.640)	(1.249.769)
Điều chỉnh lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(6.542)	(313.849)
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	135.797	28.056
Điều chỉnh khác	29.128	(26.391)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>6.406.113</b>	<b>1.052.080</b>

#### 32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	565.154	-	560.732	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	503	5.844	(5.341)	(530)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	382.746	251.852	130.894	133.844
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	28.886	-	28.886	-
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	18.522	165	18.357	(18)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>995.811</b>	<b>257.861</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</b>			<b>733.528</b>	<b>133.296</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc và góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án	42.170.447	1.001.991
		Cổ tức đã trả bằng tiền	5.804.965	3.349.018
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	6.698.036
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	1.589.690	1.389.781
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	1.724.544	1.260.189
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	798.362	633.338
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý	540.566	-
		Chi phí mua hàng phải trả	445.853	-
		Phí dịch vụ tư vấn quản lý dự án, tổng thầu xây dựng phải thu	179.996	265.855
		Phí dịch vụ truyền thông phải trả	105.442	-
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	49.500	561.000
		Nhận gốc vay	-	11.608.000
		Trả gốc vay	-	11.608.000
		Cho vay phải thu	-	4.540.000
		Cho vay đã thu	-	3.920.000
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Cổ tức phải thu	532.666	-
		Cổ tức đã thu	532.666	-
		Trả gốc vay	-	442.000
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Cho vay phải thu	25.533.500	6.754.000
		Cho vay đã thu	24.841.500	4.437.000
		Lãi vay phải thu	300.288	39.298
		Lãi vay đã thu	294.815	36.982
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	-	20.000.774
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Cho vay phải thu	248.000	-
		Cổ tức phải thu	243.358	4.938.406
		Cổ tức đã thu	243.358	4.938.406

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Cho vay phải thu	20.698.013	5.313.136
		Cho vay đã thu	21.975.136	1.570.000
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	8.889.233
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	7.089.233	6.244.617
		Nhận gốc vay	1.128.081	-
		Thanh toán gốc vay	1.128.081	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Cho vay phải thu	20.874.400	25.711.000
		Cho vay đã thu	22.474.900	22.848.500
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	1.386.070	5.103.723
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh đã thu	5.878.712	-
		Lãi vay phải thu	355.715	487.569
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	280.409	1.303.011
		Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	4.508.000
		Nhận cổ phần chuyển nhượng	-	4.508.000
		Chi hộ đã trả	-	1.865.600
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty con	Nhận gốc vay	-	348.300
		Trả gốc vay	-	348.300
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Nhận gốc vay	1.909.000	2.105.000
		Trả gốc vay	1.909.000	15.180.747
		Chi hộ phải thu	471.000	537.100
		Chi hộ đã thu	516.840	455.130
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	389.933	1.677.745
		Lãi vay phải trả	35.969	427.254
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Cho vay phải thu	21.000	2.350.000
		Cho vay đã thu	2.351.000	20.000
		Nhận gốc vay	56.577	-
		Trả gốc vay	56.577	-
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	5.129.226
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Nhận gốc vay	3.968.168	495.000
		Trả gốc vay	3.968.168	495.000
		Tiền cọc được hoàn	3.968.168	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	834.936	-
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	362.294	1.390.074
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	265.000	630.000
		Chi hộ phải thu	213.380	514.870
		Chi hộ đã thu	256.100	554.981
		Cho vay phải thu	60.000	2.500.000
		Cho vay đã thu	60.000	2.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	-	117.029
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast") (trước đây là Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	-	4.270.000
		Cho vay đã thu	2.348.663	-
		Cần trừ giữa các khoản cho vay với các khoản công nợ	-	1.921.337
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả	5.339.181	3.547.980
		Chi phí mua hàng hóa đã trả	5.345.953	2.808.670
		Cần trừ giữa các khoản cho vay với các khoản công nợ	-	1.158.470
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần	3.850.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	1.603.486	-
		Bù trừ công nợ chuyển nhượng cổ phần với hoàn cọc	1.603.486	-
		Bù trừ chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh với hoàn cọc	164.582	-
		Nhận ứng trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	132.000	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Cho vay phải thu	22.325.818	-
		Cho vay đã thu	17.100.900	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	7.089.233	1.800.000
		Cần trừ công nợ	1.909.000	-
		Nhận gốc vay	1.870.001	-
		Trả gốc vay	1.870.001	-
		Doanh thu cho thuê bất động sản	563.070	89.860
		Lãi vay phải thu	270.943	-
		Lãi vay đã thu	246.249	-
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	401.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	336.000
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Cho vay phải thu	341.500	100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	1.226.153	-
		Bù trừ công nợ chuyển nhượng cổ phần với hoàn cọc	1.226.153	-
		Bù trừ chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh với hoàn cọc	110.657	-
		Hoàn trả đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	-	242.172
Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81	Công ty con từ ngày 22 tháng 02 đến ngày 01 tháng 09 năm 2022	Góp vốn	1.226.153	-
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Góp vốn	765.000	5.610.000
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Trả gốc vay	-	258.400
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Trả gốc vay	-	238.000
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Hoàn cọc hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh	-	200.000
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	88.764	125.404
Công ty Bảo Lai	Công ty con	Cho vay phải thu	-	381.450
Công ty Đại An	Công ty con	Cho vay phải thu	528.000	-
		Cho vay đã thu	548.000	-
		Cần trừ công nợ	20.000	-
		Trả gốc vay	-	1.096.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng đã trả	346.271	-
		Phải trả về nhận chuyển nhượng tài sản và dịch vụ được cung cấp	-	341.762
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Cho vay phải thu	885.000	-
		Cho vay đã thu	796.000	-
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con	Cho vay phải thu	33.089.014	-
		Cho vay đã thu	20.281.584	-
		Lãi vay phải thu	637.643	-
		Góp vốn	40.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl LandMark 81	Công ty con từ ngày 22 tháng 02 đến ngày 30 tháng 06 năm 2022	Góp vốn	1.603.486	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vincons	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ xây dựng	2.800.273	-
		Phải trả dịch vụ xây dựng	1.407.172	-
		Phí dịch vụ xây dựng đã trả	1.062.649	-
		Cho vay phải thu	1.356.427	-
		Cho vay đã thu	1.356.427	-
Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	Công ty liên kết đến ngày 20 tháng 12 năm 2022	Nhận chuyển nhượng cổ phần	1.938.639	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh	Công ty con từ ngày 31 tháng 08 đến ngày 27 tháng 09 năm 2022	Góp vốn	2.338.315	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng	Công ty con từ ngày 31 tháng 08 đến ngày 27 tháng 09 năm 2022	Góp vốn	5.254.334	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh	Công ty con từ ngày 31 tháng 08 đến ngày 27 tháng 09 năm 2022	Góp vốn	3.497.852	-
Công ty VinCons 2	Công ty con	Góp vốn	17.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản phải trả	135.059	-
		Phí dịch vụ hoa hồng môi giới	217.505	-
		Góp vốn	900.000	-
		Nhận ứng trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	1.899.756	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đô Thị Xanh ("Công ty Đô Thị Xanh")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận ứng trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	3.294.233	-
		Lãi nhập gốc	234.364	-
		Trả gốc vay	815.000	-
		Lãi đi vay phải trả	120.631	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Long Hải ("Công ty Long Hải")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	2.899.468	-
Cá nhân số 1	Tổng giám đốc, đại diện pháp luật một công ty con	Nhận chuyển nhượng cổ phần	3.435.600	-
Cá nhân số 2	Thành viên Hội đồng quản trị một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	873.000	-
Cá nhân số 3	Thành viên Hội đồng quản trị một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	51.395	-

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Công ty đã ký các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ và Công ty Thái Sơn, Công ty Thành Phố Xanh, các công ty con, cho mục đích phát triển các dự án bất động sản. Theo đó, Công ty nhận được một phần lợi nhuận theo các hợp đồng này.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ các khoản vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần có tài sản đảm bảo như được trình bày tại các Thuyết minh tương ứng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2021: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i></b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	41.795	235.206
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	7.089.233
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.179.482	2.444.482
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	215.058	533.492
		Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản	81.974	37.886
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	32.452	-
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	143.340	226.783
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án và phí hoa hồng môi giới	17.189	410.845

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo):

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 6.1) (tiếp theo)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	271.758	233.267
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	7.089.233
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	41.457	31.649
		Phải thu từ cam kết cho thuê	71.750	71.517
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	11.456	109.891
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và dịch vụ khác	21.893	-
Công ty Vinfast Trading	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và dịch vụ khác	24.229	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	305.392	329.439
			<b>3.459.225</b>	<b>18.842.923</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 6.2)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý	540.566	-
Công ty Vincons	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	2.800.273	-
Công ty Vinfast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ, hàng hóa	97.800	-
Các công ty khác trong cùng tập đoàn		Trả trước khác	27.172	36.576
			<b>3.465.811</b>	<b>36.576</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo):

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	8.417.299 611.080	8.417.299 5.103.723
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu khác Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	3.349.114 - 834.936	3.349.114 3.968.168 -
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	810.510 47.374	2.047.654 70.237
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	353.386	1.958.804
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	583.741	609.087
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án (*) Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	8.580.668 - -	410.230 129.592 -
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu do chi hộ Khoản cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng	2.080 76.617	48.040 -
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	636.229	-
Công ty Cổ phần đầu tư Bảo Lai	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	53.105	11.885
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	26.600	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	24.694	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	154.522	101.155
			<b>24.561.955</b>	<b>26.224.988</b>

(\*) Các khoản góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo):

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	-	41.664
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ cọc cho thuê	12.262	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	2.798	14.716
			<b>15.060</b>	<b>56.380</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)</b>				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần, hợp tác và phát triển dự án	100.000	3.950.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	-	199.700
			<b>100.000</b>	<b>4.149.700</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác phát triển dự án	-	1.001.991
		Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	35.201.700	-
			<b>35.201.700</b>	<b>1.001.991</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo):

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ truyền thông phải trả	113.878	-
		Phải trả khác	-	75.538
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	40.689	63.855
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí tài trợ	-	117.029
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	417	355.803
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	91.039	-
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	79.329	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	42.900	-
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	457.096	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	57.102	90.982
			<b>882.450</b>	<b>703.207</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)</b>				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	132.000	-
Công ty VMI	Công ty đồng chủ sở hữu	Trả trước cho mục đích mua bất động sản	1.899.756	-
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Trả trước cho mục đích mua bất động sản	3.294.233	-
Công ty Long Hải	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Trả trước cho mục đích mua bất động sản	2.899.468	-
			<b>8.225.457</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	867.119	2.252.119
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	372.607	2.199.807
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Thu hộ phải trả	119.888	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	715.200	715.200
Công ty VMI	Công ty đồng chủ sở hữu	Nhận đặt cọc cho mục đích mua bất động sản	135.059	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	93.642	73.712
			<b>2.303.515</b>	<b>5.240.838</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	1.752.818	1.752.818
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	5.129.226
			<b>6.882.044</b>	<b>6.882.044</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn tài ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021. Công ty không có các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	1.074.364	9%	Tháng 06 năm 2024	Không có
		<b>1.074.364</b>			

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

<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	3.743.136	9%	Tháng 12 năm 2022	Không có
Công ty ĐTĐH Beryaja	Công ty con	2.330.000	9%	Tháng 12 năm 2022	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	2.317.000	9%	Tháng 12 năm 2022	Không có
Công Ty Bảo Lai	Công ty con	264.450	9%	Tháng 12 năm 2022	(ii)
		<b>8.654.586</b>			

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	2.862.500	9%	Tháng 02 năm 2023	Không có
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.348.663	9%	Tháng 02 năm 2023	(i)
Công ty Sài Đồng	Công ty con	100.000	9%	Tháng 02 năm 2023	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	117.000	9%	Tháng 02 năm 2023	(ii)
		<b>5.428.163</b>			

(i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp/cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi một công ty khác trong cùng Tập đoàn.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
		Thù lao (*)	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	3.967	-
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	3.458	3.411
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	1.266	1.489
Ông Ashish Jaiprakash Shastri	Thành viên	-	-
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	930	1.147
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	1.166	1.052
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	1.166	1.149
Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	1.038	1.052
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>12.991</b>	<b>9.300</b>

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

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
		Lương	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	11.679	5.560
Các thành viên quản lý khác		57.732	50.368
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>69.411</b>	<b>55.928</b>

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng ban kiểm soát	241	-
Các thành viên BKS		314	240
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>555</b>	<b>240</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND							
	Cung cấp dịch vụ tư vấn và			Hoạt động tư vấn quản lý	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	Kinh doanh bất động sản	tổng thầu xây dựng					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày							
Doanh thu							
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.289.555	7.052.727		4.981.636	2.935.737	-	16.259.655
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	-		-	-	-	-
Tổng doanh thu	1.289.555	7.052.727		4.981.636	2.935.737	-	16.259.655
Kết quả							
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	11.823.031	379.746		3.090.810	571.702	-	15.865.289
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)							(2.795.125)
Lợi nhuận thuần trước thuế							13.070.164
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp							(1.052.080)
Lợi nhuận thuần sau thuế							12.018.084
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	85.585.241	3.277.208		1.290.372	7.726.861	-	97.879.682
Tài sản không phân bổ (ii)							16.950.814
Tổng tài sản							114.830.496
Công nợ bộ phận	28.377.305	4.646.745		3.783	2.161.901	-	35.189.734
Công nợ không phân bổ (iii)							16.883.096
Tổng công nợ							52.072.830
Các thông tin bộ phận khác							
Chi phí hình thành tài sản cố định							
Tài sản cố định hữu hình	-	-		-	198.754	-	198.754
Bất động sản đầu tư	-	-		-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-		-	1.046.137	-	1.046.137
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	-		-	518.530	-	518.530
Phân bổ chi phí trả trước	-	-		-	29.180	-	29.180



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh), thu nhập khác, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khác, tài sản ngắn hạn khác, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay ngắn hạn, dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, tài sản cố định vô hình, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và phải thu về cho vay dài hạn.
- (ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

**35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

***Cam kết thuê hoạt động***

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	109.132	72.460
Trên 1 đến 5 năm	213.530	151.837
Trên 5 năm	1.561.741	1.282.916
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.884.403</b>	<b>1.507.213</b>

Công ty đã được nhà nước giao đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án. Một số diện tích đất được giao, đã có thông báo đơn giá thuê đất nhưng chưa ký kết hợp đồng thuê, số tiền thuê tối thiểu liên quan đến nghĩa vụ của Công ty theo thông báo đơn giá thuê đất vào ngày kết thúc năm kế toán là 340 tỷ đồng.

***Cam kết cho thuê hoạt động***

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	220.230	151.627
Trên 1 đến 5 năm	372.715	280.793
Trên 5 năm	1.597.968	1.734.693
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.190.913</b>	<b>2.167.113</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 12.937 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2021 là: 6.664 tỷ VND).

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

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

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

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

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

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	21.186.161	2.854.927
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	6.454.333
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(5.202.251)	(21.023.903)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	(10.639.000)

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

Công ty có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Vào tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc Công ty góp vốn thành lập 2 công ty con mới là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Theo đó Công ty có kế hoạch góp vốn bằng tài sản để nắm 99,9% vốn điều lệ của các công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Phạm Thị Lan  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2023

# Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	99,00	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,61	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,73	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	99,89	99,66	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	97,57	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân (i)	Công ty Làng Vân	100,00	98,84	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (i)	Công ty TTTC Berjaya	67,50	67,27	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Công ty Thái Sơn	100,00	99,66	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi (i)	Công ty GS Củ Chi	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Công ty Thành phố Xanh	100,00	99,68	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00	99,89	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,99	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
17	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	100,00	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	99,98	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn VinITIS	Công ty VinITIS	61,00	61,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (i)	Công ty Sài Đồng	100,00	99,95	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (i)	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	99,95	Phòng 900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	96,17	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	96,17	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	96,17	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng



# Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
25	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	100,00	97,19	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	96,47	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
27	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	96,17	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	97,42	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
29	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	99,66	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư bất động sản và cho thuê văn phòng
30	Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội (i)	Công ty SV Tây Hà Nội	100,00	99,84	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, KĐT Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành Phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
32	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	Công ty Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, TP Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	Công ty Vincons 2	99,00	99,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- (ii) Các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.



Số : 1103/2023/CV-VH

8008

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo

tài chính đã được kiểm toán năm 2022

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2023

**GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN NĂM 2022****Kính gửi :**

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

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 việc 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 như sau:

*Đơn vị tính: Triệu VND*

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Tăng/(giảm)	%	Giải thích
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính hợp nhất	29.161.590	38.948.478	-9.786.888	-25%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng	26.965.739	12.018.084	14.947.655	124%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 giảm 9.787 tỷ đồng, tương ứng giảm 25% so với năm 2021 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm hơn 17.763 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do giảm lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Lợi nhuận từ hoạt động tài chính tăng 7.087 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng lợi nhuận từ chuyển nhượng các khoản đầu tư.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 1.125 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do giảm chi phí quản lý chung.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2022 tăng 14.948 tỷ đồng, tương ứng tăng 124% so với năm 2021 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 17.185 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng lợi nhuận gộp của hoạt động bất động sản.
- Lợi nhuận từ hoạt động tài chính giảm 4.500 tỷ so với năm trước chủ yếu do giảm cổ tức, lợi nhuận được chia.
- Thu nhập khác tăng 9.161 tỷ so với năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ giao dịch góp vốn bằng tài sản.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 5.954 tỷ đồng so với năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.



CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc



Handwritten signature or mark.