Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2023

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7-8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 53

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
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 Hoang D. Quan	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng .

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 24 tháng 10 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 10 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2023*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**186.290.647**	**171.752.421**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	**2.457.809**	***9.462.803***
111	1. Tiền		2.035.792	1.264.267
112	2. Các khoản tương đương tiền		422.017	8.198.536
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		**3.324.729**	***4.907.434***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	257.063	2.352.947
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	3.067.666	2.554.487
130	***IV. Các khoản phải thu ngắn hạn***		**130.967.485**	***104.602.990***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	18.392.028	8.377.945
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	21.391.089	12.328.964
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	33.649.185	23.836.545
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	57.652.246	60.176.599
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(117.063)	(117.063)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	**30.602.059**	***44.647.018***
141	1. Hàng tồn kho		30.604.574	44.649.533
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		**18.938.565**	***8.132.176***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	719.928	1.733.087
152	2. Các khoản phải thu nhà nước		-	
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	11	18.218.637	6.399.089

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2023*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**120.670.960**	**86.908.098**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		**20.947.661**	***838.443***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	6.485.549	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	14.462.112	838.443
220	***II. Tài sản cố định***		**3.410.553**	***2.696.582***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	3.377.515	2.654.836
222	Nguyên giá		3.837.480	2.975.053
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(459.965)	(320.217)
227	2. Tài sản cố định vô hình		33.038	41.746
228	Nguyên giá		173.080	165.977
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(140.043)	(124.231)
230	***IV. Bất động sản đầu tư***	***13***	***4.315.817***	***4.443.390***
231	1. Nguyên giá		6.021.884	6.046.700
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.706.067)	(1.603.310)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		**5.260.838**	***3.791.555***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	5.260.838	3.791.555
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***15***	***36.682.539***	***37.539.727***
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	33.885.221	34.241.695
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	87.991	58.477
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	2.944.767	3.474.820
254	4. Dự phòng các khoản đầu tư	15	(235.440)	(235.265)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***50.053.552***	***37.598.401***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	362.875	368.553
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		987.690	995.811
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	48.702.987	36.234.037
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**306.961.607**	**258.660.519**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2023*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**192.583.165**	**177.645.849**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		**154.136.886**	***151.845.509***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	11.749.085	9.228.163
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	30.740.785	56.906.078
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	16.934.816	15.456.853
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	24.687.300	13.401.016
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	670.586	471.362
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	55.400.542	42.614.618
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	21	13.953.773	13.767.419
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			-
330	***II. Nợ dài hạn***		**38.446.278**	***25.800.340***
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	39.636	
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	18	92.873	253.099
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	639.865	685.589
337	4. Phải trả dài hạn khác	20	9.251.952	6.882.272
338	5. Vay và nợ dài hạn	21	26.296.390	16.350.181
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	22	2.125.562	1.629.199
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**114.378.442**	**81.014.670**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23***	**114.378.442**	***81.014.670***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		43.543.675	43.543.675
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*43.543.675*	*43.543.675*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		965.023	965.023
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	-
420	4. Quỹ khác thuộc chủ sở hữu		25.000	20.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		69.844.744	36.485.972
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*36.480.972*	*9.520.233*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		33.363.772	*26.965.739*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**306.961.607**	**258.660.519**

Ngô Phương Thảo	Lê Tiến Công	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 24 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2023*	*Quý III năm 2022*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022*
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	32.756.188	16.516.925	91.351.969	22.312.039
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-			
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	32.756.188	16.516.925	91.351.969	22.312.039
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(17.646.061)	(7.959.595)	(57.918.217)	(12.478.691)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		15.110.127	8.557.330	33.433.752	9.833.348
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	1.982.794	2.563.087	6.978.837	4.633.044
22	7. Chi phí tài chính	26	(919.714)	(469.352)	(2.301.069)	(1.372.672)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*(685.320)*	*(453.250)*	*(1.763.647)*	*(1.194.544)*
25	8. Chi phí bán hàng	27	(595.819)	(423.033)	(2.581.009)	(583.154)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(504.860)	(476.716)	(1.345.204)	(1.168.988)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.072.528	9.751.316	34.185.307	11.341.578

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2023*	*Quý III năm 2022*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022*
31	**11. Thu nhập khác**		**(25.269)**	**9.601.981**	**8.995.502**	**9.711.433**
32	**12. Chi phí khác**		**(449.513)**	**(20.565)**	**(1.214.931)**	**(49.052)**
40	**13. Thu nhập/(Lỗ) khác**		**(474.782)**	**9.581.416**	**7.780.571**	**9.662.381**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**14.597.746**	**19.332.732**	**41.965.878**	**21.003.959**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	28	**(3.216.499)**	**(3.793.033)**	**(8.577.359)**	**(4.486.455)**
52	**16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	28	**45.116**	**83.652**	**(24.747)**	**530.775**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**11.426.363**	**15.623.351**	**33.363.772**	**17.048.279**

Ngô Phương Thảo
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**41.965.878**	**21.003.959**
	Điều chỉnh kế toán cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		261.143	941.236
03	Các khoản dự phòng		496.537	219.030
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.905.869)	(4.411.516)
06	Chi phí lãi vay		1.763.647	1.194.544
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**37.581.336**	**18.947.253**
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(34.308.027)	(33.928.814)
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		14.044.961	(29.368.617)
11	(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(581.346)	81.884.638
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		1.018.837	(2.121.971)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.588.586)	(2.097.802)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(4.859.784)	(673.177)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động kinh doanh**		**11.307.391**	**32.641.510**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.700.025)	(4.653.393)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		4.918	
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(74.199.731)	(40.897.302)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		59.284.248	28.662.403
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(24.629.953)	(33.847.836)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		10.151.473	14.443.466
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.049.259	7.985.033
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(29.039.811)**	**(28.307.629)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính chin tháng kết thúc Ngày 30 tháng 09 năm 2023*	*Cho giai đoạn tài chính chin tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022*
	IV. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		82.730.035	17.970.467
34	Tiền trả nợ gốc vay		(72.002.609)	(3.778.328)
35	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(8.708.659)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**10.727.426**	**5.483.480**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(7.004.994)**	**9.817.361**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**9.462.803**	**1.039.485**
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	**2.457.809**	**10.856.846**

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671971

Ngô Phương Thảo	Lê Tiến Công	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 10 năm 2023

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 là 9.030 ((Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 9.689).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại Ngày 30 tháng 09 năm 2023 , Công ty có 37 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 33 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm") (i)	99,39	99,18	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, 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 ("Công ty Sinh Thái") (i)	100,00	99,79	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (i)	70,00	69,85	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ") (i)	99,99	99,88	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long") (i)(ii)	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty ĐTĐH Berjaya") (i)	97,90	97,78	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,41	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	99,88	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	99,88	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,94	Số 110, Đường Đặng Công Bỉnh, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes")	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An ("Công ty Đại An")	100,00	100,00	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
17	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	100,00	99,98	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
18	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn VinITIS ("Công ty VinITIS")	79,00	79,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
19	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") (i)	100,00	99,97	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
20	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên Trung tâm") (i)	100,00	99,97	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
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	96,36	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	96,36	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	96,36	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	100,00	97,39	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	96,67	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	96,36	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	97,62	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
28	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	99,99	99,87	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội (i)	100,00	99,94	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
31	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
32	Công ty Phát triển xây dựng Vincons 2	99,00	99,00	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS S-Vin2 Việt Nam (i)	99,74	99,63	Tầng 4 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Thảo Điền, 161 Xa lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	99,00	99,00	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	100,00	99,94	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,94	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Năm kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng tại Ngày 30 tháng 09 năm 2023 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng hóa xây dựng

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

3.3 *Các khoản phải thu* (tiếp theo)

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

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

3.19 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.20 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

3.21 *Thông tin theo bộ phận*

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

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

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

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

3.22 *Các bên liên quan*

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

3.23 *Chi phí phát hành trái phiếu*

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Tiền mặt	359	202
Tiền gửi ngân hàng	2.035.432	1.264.065
Các khoản tương đương tiền	422.018	8.198.536
TỔNG CỘNG	**2.457.809**	**9.462.803**

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất 3,5%-3,8%/năm. (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4%/năm đến 8,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	699.398	186.219
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.368.268	2.368.268
TỔNG CỘNG	**3.067.666**	**2.554.487**

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,7%/năm đến 9%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 5,9%/năm đến 9,5%/năm).
(ii) Đây là các khoản phải thu từ cho vay các đối tác doanh nghiệp theo hợp đồng mua, bán nợ của Công ty với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội.

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	7.427.869	3.525.182
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.413.706	2.997.660
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	338.008	507.601
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	2.426.178	461.587
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	256.562	439.315
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	162.195	115.739
Phải thu từ các hoạt động khác	367.510	330.861
TỔNG CỘNG	**18.392.028**	**8.377.945**
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng khác	*13.548.770*	*4.918.720*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*4.843.258*	*3.459.225*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.285)	(22.285)

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Trả trước cho người bán ngắn hạn	12.121.239	8.863.153
Trả trước cho các bên liên quan	9.269.850	3.465.811
TỔNG CỘNG	**21.391.089**	**12.328.964**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(26.278)	(26.278)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Ngắn hạn		
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	33.633.185	23.820.545
Cho vay ngắn hạn các bên khác	16.000	16.000
TỔNG CỘNG	**33.649.185**	**23.836.545**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)
Dài hạn		
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	6.485.549	-
TỔNG CỘNG	**6.485.549**	**-**

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Ngắn hạn		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	36.776.384	34.332.810
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	13.880.666	22.094.718
Phải thu từ cổ tức, lợi nhuận được chia	2.480.687	1.492.042
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	3.240.508	1.206.500
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	562.592	425.655
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	80.733	156.023
Phải thu khác	630.675	468.851
TỔNG CỘNG	**57.652.246**	**60.176.599**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*37.840.352*	*35.614.644*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*19.811.894*	*24.561.955*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(52.500)	(52.500)
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	13.571.232	-
Phải thu theo hợp đồng chuyển giao	821.600	821.600
Phải thu về lãi cho vay	54.873	-
Đặt cọc thuê mặt bằng	12.954	15.070
Phải thu khác	1.453	1.773
TỔNG CỘNG	**14.462.112**	**838.443**

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác, thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh.

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

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023		*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	28.151.103	-	39.485.320	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	615.502	-	1.368.599	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	249.354	(1.243)	255.167	(1.243)
Bất động sản mua để bán	76.222	(1.272)	109.785	(1.272)
Hàng tồn kho khác	1.875.460	-	3.430.662	-
TỔNG CỘNG	**30.967.641**	**(2.515)**	**44.649.533**	**(2.515)**

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự.

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	561.949	1.566.247
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	46.589	126.509
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	111.390	40.331
TỔNG CỘNG	**719.928**	**1.733.087**
Dài hạn		
Tiền thuê đất	320.979	320.979
Chi phí công cụ, dụng cụ	27.606	23.988
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.290	23.586
TỔNG CỘNG	**362.875**	**368.553**

11. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	18.218.637	6.399.089
TỔNG CỘNG	**18.218.637**	**6.399.089**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*17.918.937*	*6.299.089*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*299.700*	*100.000*
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	47.670.650	35.201.700
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	1.032.337
TỔNG CỘNG	**48.702.987**	**36.234.037**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*1.032.337*	*1.032.337*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*47.670.650*	*35.201.700*

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

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31/12/2022	2.260.110	654.614	22.854	21.355	16.120	2.975.053
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	854.698	708	-	-	-	855.406
Mua trong kỳ	377	4.081	9.528	550	-	14.536
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.048)	(2.287)	-	(180)	(7.515)
Phân loại	(201.298)	201.298	-	-	-	-
Vào ngày 30/09/2023	**2.913.887**	**855.653**	**30.095**	**21.905**	**15.940**	**3.837.480**
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2022	127.434	151.983	9.325	18.398	13.077	320.217
Khấu hao trong kỳ	54.671	81.180	3.417	2.094	1.245	142.607
Thanh lý, nhượng bán	-	(988)	(1.691)	-	(180)	(2.859)
Phân loại	(846)	846	-	-	-	-
Vào ngày 30/09/2023	**181.259**	**233.021**	**11.051**	**20.492**	**14.142**	**459.965**
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2022	2.132.676	502.631	13.529	2.957	3.043	2.654.836
Vào ngày 30/09/2023	**2.732.628**	**622.632**	**19.044**	**1.413**	**1.798**	**3.377.515**

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Vào ngày 31/12/2022	5.345.789	700.911	6.046.700
Giảm khác			
Phân loại	(23.296)	(1.520)	(24.816)
Vào ngày 30/09/2023	**5.322.493**	**699.391**	**6.021.884**
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31/12/2022	1.273.105	330.205	1.603.310
Khấu hao trong kỳ	68.925	33.832	102.757
Vào ngày 30/09/2023	**1.342.030**	**364.037**	**1.706.067**
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31/12/2022	4.072.684	370.706	4.443.390
Vào ngày 30/09/2023	**3.980.463**	**335.354**	**4.315.817**

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Dự án khu đô thị sinh thái Dream City	1.934.296	1.820.583
Dự án Khu đô thị Đại An	2.077.807	1.234.252
Các dự án khác	1.248.735	736.720
TỔNG CỘNG	**5.260.838**	**3.791.555**

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023		*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	33.885.221	(235.440)	34.241.695	(235.265)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	87.991	-	58.477	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	2.944.767	-	3.474.820	-
TỔNG CỘNG	**36.917.979**	**(235.440)**	**37.774.992**	**(235.265)**

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023			*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*		
	Số lượng cổ phiếu	*Giá trị (*) (triệu VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị (*) (triệu VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp*
Công ty KCN Vinhomes	943.500.000	9.435.000	51,00%	943.500.000	9.435.000	51,00%
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18%	230.437.848	5.129.226	98,18%
Công ty Đại An	98.000.000	4.508.000	98,00%	98.000.000	4.508.000	98,00%
Công ty Cần Giờ	257.055.891	3.508.341	7,89%	257.055.891	3.508.341	7,89%
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00%	(**)	2.000.000	100,00%
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	96,85%	42.905.000	1.454.627	96,85%
Công ty GS Củ Chi	32.217.671	1.180.897	98,00%	32.217.673	1.180.897	98,00%
Công ty Thiên Niên Kỷ	(**)	855.960	100,00%	(**)	855.960	100,00%
Công ty Làng Vân	-	-	-	9.146.571	301.921	91,47%
Công ty Tây Tăng Long	(**)	-	-	(**)	270.000	90,00%
Công ty VinITIS	395.000	111.591	79,00%	305.000	86.165	61,00%
Công ty Delta	1.000.000	49.200	1,00%	1.000.000	49.200	1,00%
Công ty Sài Đồng	700.000	7.000	1,00%	700.000	7.000	1,00%
Công ty Muối Cam Ranh	5.940.000	3.435.600	99%	5.940.000	3.435.600	99,00%
Công ty SV Tây Hà Nội	134.750.000	1.347.500	49%	134.750.000	1.347.500	49,00%
Công ty Thành phố xanh	30.105.000	605.758	4,5%	30.105.000	605.758	4,50%
Công ty xây dựng Vincons	4.950.000	99.000	99%	4.950.000	49.500	99,00%
Công ty xây dựng Vincons 2	9.900.000	99.000	99%	9.900.000	17.000	99,00%
Công ty cổ phần đầu tư Hiệp Thành Công	2.651.390	14.700	49,00%			
Công ty cổ phần du lịch Cá Tầm	3.102.948	43.821	48,67%			
TỔNG CỘNG		**33.885.221**			**34.241.695**	

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

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

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023				*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*			
	Số lượng cổ phiếu	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (triệu VND) (*)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (triệu VND) (*)*
Công ty cổ phần đầu tư Hiệp Thành Công	-	-	-	-	2.651.390	49,00	49,00	14.700
Công ty cổ phần du lịch Cá Tầm	-	-	-	-	3.102.948	48,67	48,67	43.777
Công ty cổ phần VIN3S	8.799.063	47.5%	47.5%	87.991	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				**87.991**				**58.477**

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023				*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*			
	Số lượng cổ phiếu	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (triệu VND) (*)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (triệu VND) (*)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	500.000	10%	10%	13.500	500.000	10%	10%	13.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51%	342.909	(**)	-	51%	342.909
CT cổ phần kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2")	182.853.450	19,73%	19,73%	1.874.790	182.853.450	19.73%	19.73%	1.874.790
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI")	-	-	-	-	90.000.000	5%	5%	900.000
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ giải trí Newlife	19.701.000	9,9%	9,9%	197.010	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc	(**)	-	1%	47.347	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt	(**)	-	1%	70.082		-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Dương Xanh	(**)	-	0,5%	11.703	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Đăng	(**)	-	0,5%	26.298	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Minh	(**)	-	0,5%	17.507	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				**2.944.767**				**3.474.820**

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(**) Tại Ngày 30 tháng 09 năm 2023 , Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

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

16.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Phải trả cho người bán	9.554.675	8.345.713
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.194.410	882.450
TỔNG CỘNG	**11.749.085**	**9.228.163**

16.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Thanh toán theo các hợp đồng mua bán bất động sản (i)	25.875.703	54.160.186
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	4.357.749	2.312.045
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	507.333	433.847
TỔNG CỘNG	**30.740.785**	**56.906.078**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	*26.168.510*	*48.680.621*
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan	*4.572.275*	*8.225.457*

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu kỳ	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.946.150	10.193.986	4.859.784	12.280.352
Thuế thu nhập cá nhân	22.867	134.051	101.178	55.740
Thuế giá trị gia tăng	6.944.222	2.648.633	6.427.869	3.164.986
Các loại thuế và nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước khác	1.543.614	1.218.011	1.327.887	1.433.738
TỔNG CỘNG	**15.456.853**	**14.194.681**	**12.716.718**	**16.934.816**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	20.197.606	10.665.785
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	3.912.366	2.155.673
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	193.710	157.264
Các khoản chi phí phải trả khác	383.618	422.294
TỔNG CỘNG	**24.687.300**	**13.401.016**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*22.244.256*	*13.373.859*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	*2.443.044*	*27.157*
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	92.873	253.099
TỔNG CỘNG	**92.873**	**253.099**
Trong đó:		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	*10.369*	*253.099*
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	*82.503*	-

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	655.915	469.140
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	14.671	2.222
TỔNG CỘNG	**670.586**	**471.362**
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	639.865	685.589
TỔNG CỘNG	**639.865**	**685.589**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Phải trả khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	17.563.801	22.596.695
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	24.622.748	14.786.348
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án đầu tư	1.174.000	2.352.947
Phải trả theo hợp đồng thư tín dụng	4.390.652	516.678
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	4.782.000	561.000
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	754.534	363.493
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	209.410	226.744
Phải trả theo cam kết của hợp đồng mua, bán nợ	-	759.299
Các khoản thu hộ phải trả	82.828	59.662
Các khoản phải trả khác	1.820.569	391.752
TỔNG CỘNG	**55.400.542**	**42.614.618**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên khác	*52.986.299*	*40.311.103*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*2.414.243*	*2.303.515*
Dài hạn		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	6.580.123	6.882.044
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.090.000	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	1.581.745	
Các khoản phải trả khác	84	228
TỔNG CỘNG	**9.251.952**	**6.882.272**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên khác	84	*228*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*9.251.868*	*6.882.044*

(i) Bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan.

(ii) Bao gồm các khoản đặt cọc có từ một số công ty trong cùng Tập đoàn/đối tác cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho các cấu phần căn hộ, trung tâm thương mại, khách sạn, trường học thuộc một số Dự án của Công ty.

(iii) Đây là khoản đặt cọc từ đối tác cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty.

(iv) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.

21. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023		*Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn				
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	2.149.200	2.149.200	3.346.853	3.346.853
Vay ngắn hạn ngân hàng	9.491.331	9.491.331	7.365.623	7.365.623
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	1.314.000	1.314.000	3.054.943	3.054.943
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	100.000	100.000	-	-
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	899.242	899.242	-	-
	13.953.773	**13.953.773**	**13.767.419**	**13.767.419**
Nợ dài hạn				
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	4.334.775	4.334.775	6.462.104	6.462.104
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	5.509.785	5.509.785	2.765.847	2.765.847
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.774.089	3.774.089	1.074.364	1.074.364
Vay dài hạn ngân hàng	12.677.741	12.677.741	6.047.866	6.047.866
	26.296.390	**26.296.390**	**16.350.181**	**16.350.181**
TỔNG CỘNG	**40.250.163**	**40.250.163**	**30.117.600**	**30.117.600**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 *Vay từ các đối tác doanh nghiệp*

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

- Các khoản đi vay từ các đối tác với tổng giá trị 5.610 tỷ VND, chịu lãi suất 7-12%/năm và đáo hạn vào năm 2024.

21.2 *Trái phiếu phát hành*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trái phiếu phát hành	6.483.975	9.808.957
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*(2.149.200)*	*(3.346.853)*
TỔNG CỘNG	**4.334.755**	**6.462.104**

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.2 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối kỳ*	*Đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.149.200	Tháng 09 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	2.267.173	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	2.067.602	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
TỔNG CỘNG	**6.483.975**			

(i) Tại Ngày 30 tháng 09 năm 2023 , tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm một số dự án thương mại dịch vụ và tài sản đảm bảo khác.

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Cổ phiếu quỹ*	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022	43.543.675	-	965.023	15.000	18.233.968	62.757.666
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Chia cổ tức bằng tiền					(8.708.735)	(8.708.735)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	17.048.279	17.048.279
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022	43.543.675	-	965.023	20.000	26.568.512	71.097.210
Năm này						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023	43.543.675	-	965.023	20.000	36.485.972	81.014.670
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	33.363.772	33.363.772
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	43.543.675	-	965.023	25.000	69.844.744	114.378.142

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	*4.354.367.488*	*4.354.367.488*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	*4.354.367.488*	*4.354.367.488*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

24. DOANH THU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2023	*Quý III năm 2022*
Tổng doanh thu	**32.756.188**	**16.516.925**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	27.971.130	13.243.805
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	662.128	572.371
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	109.299	544.589
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	734.420	713.077
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và hoạt động khác	3.279.211	1.443.083
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**32.756.188**	**16.516.925**

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2023	*Quý III năm 2022*
Thu nhập từ cổ tức và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.801.611	1.006.137
Lãi tiền gửi, lãi đặt cọc và cho vay	171.237	1.466.386
Thu nhập tài chính khác	9.945	90.564
TỔNG CỘNG	**1.982.793**	**2.563.087**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2023	*Quý III năm 2022*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	13.404.240	5.164.042
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	605.540	471.822
Giá vốn cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	62.709	737.110
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	503.601	469.417
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và hoạt động khác	3.069.971	1.117.204
TỔNG CỘNG	**17.646.061**	**7.959.595**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2023	*Quý III năm 2022*
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	685.320	453.250
Chi phí tài chính khác	234.394	16.102
TỔNG CỘNG	**919.714**	**469.352**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2023	*Quý III năm 2022*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	313.004	206.066
Chi phí nhân công	34.135	44.692
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	234.036	122.594
Chi phí bán hàng khác	14.645	49.680
TỔNG CỘNG	**595.819**	**423.033**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	52.810	69.340
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.713	11.983
Chi phí tài trợ	148.142	54.078
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	298.195	341.318
TỔNG CỘNG	**504.860**	**476.716**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2023	*Quý III năm 2022*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.216.499	3.793.033
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	45.116	83.652
TỔNG CỘNG	**3.171.383**	**3.709.381**

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.179.482	2.179.482
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	116.224	215.058
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	26.216	143.340
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	1.690.761	23.216
Công ty Vinchool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ dịch vụ giáo dục	265.989	271.758
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	564.587	626.371
			4.843.259	**3.459.225**
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Vincons 1	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	7.674.625	2.800.273
Công ty Vincons 2	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	934.251	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý	20.412	540.566
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập Đoàn	Trả trước cho mục đích mua xe vinfast VF8	600.564	
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước cho mục đích khác	39.996	124.972
			9.269.850	**3.465.811**

Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại Ngày 30 tháng 09 năm 2023 :

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay triệu VND*	*Lãi suất %/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con	13.243.430	11%	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	3.894.918	11%	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	5.107.808	11%	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	441.450	11%	(i)
Công ty Vincons 2	Công ty con	340.000	11%	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	166.734	11-12%	Không có
Công ty Sài đồng	Công ty con	70.444	11%	Không có
Công ty Thái Sơn	Công ty con	10.246.941	12%	Không có
Công ty GS Củ chi	Công ty con	117.160	12%	Không có
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	105.000	12%	Không có
Công ty con khác	Công ty con	99.300	11-12%	Không có
		33.833.185		

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

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 đáo hạn vào năm 2024:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay triệu VND*	*Lãi suất %/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Thái Sơn	Công ty con	4.057.000	11%	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	1.438.000	11%	Không có
Công ty TPXanh	Công ty con	504.549	12%	Không có
Công ty Vincons	Công ty con	310.000	12%	Không có
Công ty con khác	Công ty con	170.000	11-12%	Không có
		6.485.549		

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh và phát triển dự án	410.230	8.580.668
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	21.597	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư	787.578	810.510
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	41.706	47.374
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư	345.377	353.386
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư	571.068	583.741
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.349.114	3.349.114
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.739.803	834.936
		Phải thu từ lãi vay	420.614	
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	8.417.299	8.417.299
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	674.522	611.080
		Phải thu từ lãi vay		1.304
		Phải thu khác	351.878	-
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	1.705.023	636.229
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	10. 067	-
Công ty Sinh thái	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	334.203	24.694
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	635.631	311.620
			19.815.710	**24.561.955**
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	100.000	100.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	199.700	-
			299.700	**100.000**

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản	47.670.650	35.002.000
		Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	-	199.700
			47.670.650	**35.201.700**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	1.620.427	457.096
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả dịch vụ	12.042	113.878
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	32.897	91.039
Công ty thành phố xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	203.171	3.676
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	325.873	216.761
			2.194.410	**882.450**
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	372.607	372.607
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	867.119	867.119
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	715.200	715.200
Công ty Đô thị gia lâm	Công ty con	Phải trả khác	301.921	119.888
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	157.396	228.701
			2.414.243	**2.303.515**

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 và tại Ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	1.450.897	1.752.818
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	5.129.226
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.581.745	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.090.000	-
			9.251.868	**6.882.044**

Đi vay phải trả (Thuyết minh số 21)

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại Ngày 30 tháng 09 năm 2023 :

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay* (triệu VND)	*Lãi suất* (%/năm)	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Thiên niên Kỷ	Công ty con	859.242	11%	Năm 2024	Không có
Công ty Vinitis	Công ty con	40.000	11%	Năm 2024	Không có
		899.242			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại Ngày 30 tháng 09 năm 2023 :

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay* (triệu VND)	*Lãi suất* (%/năm)	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Thiên niên kỷ	Công ty con	31.000	11%	Năm 2024	Không có
Công ty Khu công nghiệp Vinhomes	Công ty con	3.743.089	11%	Năm 2024	Không có
		3.774.089			

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

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

Ngô Phương Thảo	Lê Tiến Công	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 10 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Số : 2410/2023/CV-VH
V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính quý III năm 2023

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2023

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022	Tăng/(giảm)	%	Giải thích
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính hợp nhất	10.723.541	14.575.173	-3.851.632	-26%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng	11.426.363	15.623.351	-4.196.988	-27%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2023 giảm hơn 3.852 tỷ đồng, tương ứng giảm 26% so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:
- Lãi từ hoạt động tài chính giảm hơn 9.168 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư.
- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 5.661 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng Qúy III năm 2023 giảm 4.197 tỷ đồng, giảm tương ứng 27% so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:
- Thu nhập khác giảm 9.627 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm thu nhập từ giao dịch góp vốn bằng tài sản.
- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 6.553 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Thu nhập từ hoạt động tài chính giảm hơn 580 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư, kinh doanh.
- Chi phí tài chính tăng hơn 450 tỷ so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng chi phí lãi vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc