



VỮNG BƯỚC TIÊN PHONG • VƯỢT ĐỈNH CAO MỚI

2021

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN



MỤC LỤC

CHƯƠNG

01

Ấn tượng Vinhomes 2021 & Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- 06 Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi
- 08 Ấn tượng Vinhomes 2021
- 10 Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2018 – 2021
- 12 Các sự kiện nổi bật 2021
- 16 Danh hiệu, giải thưởng nổi bật 2021
- 18 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

CHƯƠNG

02

Giới thiệu Vinhomes

- 24 Tổng quan Vinhomes
- 26 Các dấu mốc phát triển
- 28 Lĩnh vực kinh doanh
- 40 Hội đồng Quản trị
- 44 Ban Giám đốc
- 46 Ban Kiểm soát
- 48 Chiến lược phát triển

CHƯƠNG

03

Báo cáo của Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 và Kế hoạch hoạt động năm 2022

- 52 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2021 và triển vọng kinh tế năm 2022
- 56 Kết quả hoạt động kinh doanh 2021
- 58 Các chỉ số tài chính cơ bản giai đoạn 2018 – 2021
- 60 Kế hoạch hoạt động năm 2022

CHƯƠNG

04

Quản trị doanh nghiệp

- 64 Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes
- 70 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 74 Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 75 Báo cáo quản trị
- 76 Hoạt động kiểm toán nội bộ
- 77 Quản trị rủi ro
- 78 Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

CHƯƠNG

05

Phát triển bền vững

- 86 Tầm nhìn bền vững
- 88 Đánh giá thực hiện các mục tiêu tăng trưởng bền vững năm 2021

CHƯƠNG

06

Báo cáo tài chính

- 98 Thông tin chung
- 100 Báo cáo của Ban Giám đốc
- 101 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 103 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 107 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 109 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 112 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

ẤN TƯỢNG VINHOMES 2021 VÀ THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

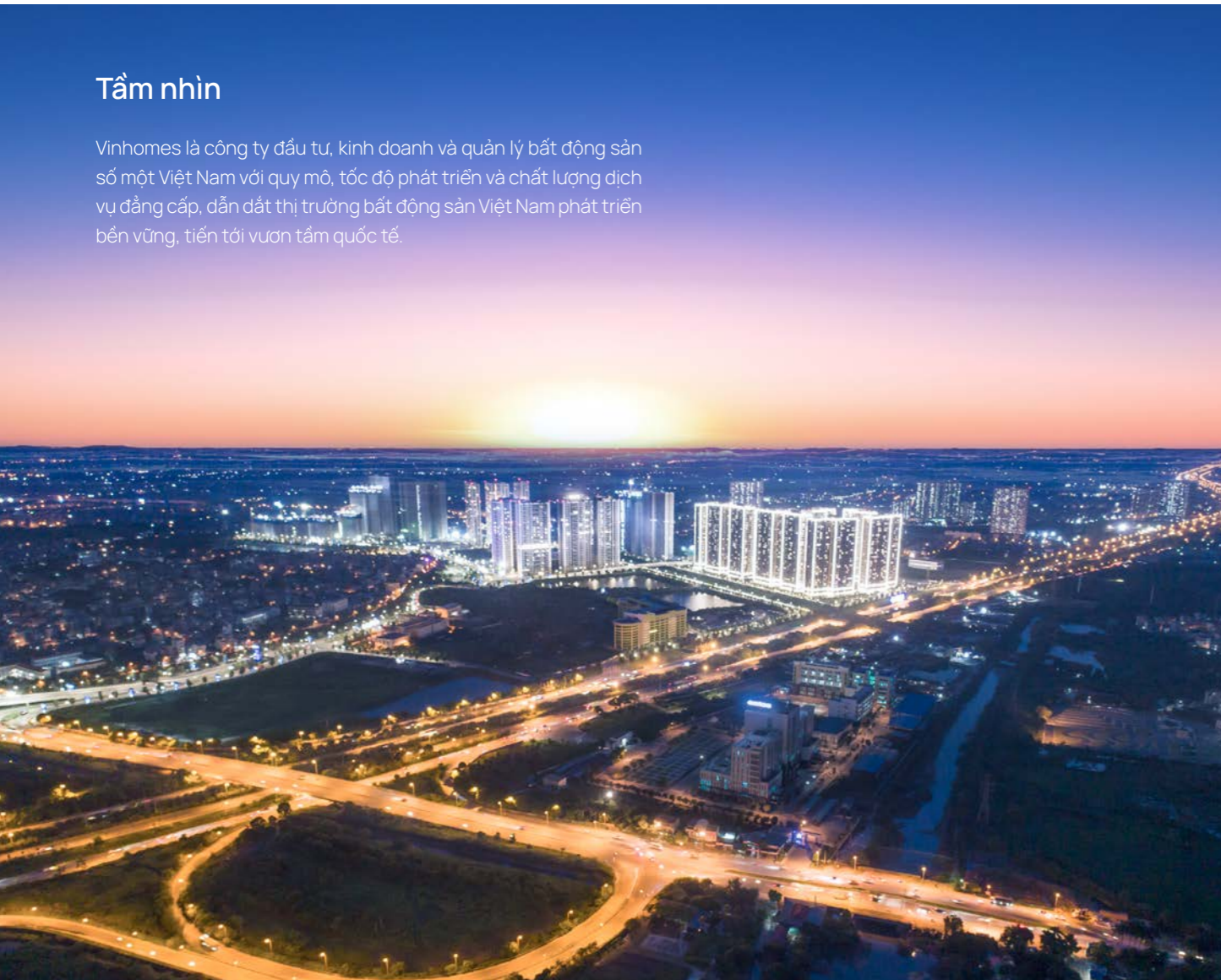
NỘI DUNG

- 06 Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi
- 08 Ấn tượng Vinhomes 2021
- 10 Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2018 – 2021
- 12 Các sự kiện nổi bật 2021
- 16 Danh hiệu, giải thưởng nổi bật 2021
- 18 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TÂM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Tầm nhìn

Vinhomes là công ty đầu tư, kinh doanh và quản lý bất động sản số một Việt Nam với quy mô, tốc độ phát triển và chất lượng dịch vụ đẳng cấp, dẫn dắt thị trường bất động sản Việt Nam phát triển bền vững, tiến tới vươn tầm quốc tế.



Sứ mệnh

Tiên phong mang đến trải nghiệm sống lý tưởng giữa lòng đô thị với những khu dân cư được quy hoạch chuyên nghiệp, tiện ích dịch vụ đồng bộ, môi trường xanh sạch, giúp định hình phong cách sống mới cho người dân Việt Nam. Vinhomes mong muốn kết nối cộng đồng cư dân, xây dựng môi trường sống văn minh, năng động cùng không gian sống xanh, giúp khách hàng tận hưởng cuộc sống tốt đẹp và chất lượng mỗi ngày.

Vinhomes từng bước kiến tạo nên các dự án bất động sản công nghiệp có quy mô và tầm ảnh hưởng, đồng hành và thúc đẩy hệ sinh thái công nghiệp của Tập đoàn Vingroup nói riêng và nền công nghiệp của Việt Nam nói chung.

Giá trị cốt lõi



Văn hoá Vinhomes

Làm việc tốc độ cao, hiệu quả và tuân thủ kỷ luật là văn hóa đặc trưng tại Vinhomes, tạo nên sức mạnh tổng hợp đưa Vinhomes phát triển vượt bậc trong lĩnh vực bất động sản.

ẤN TƯỢNG VINHOMES 2021



Ký hợp đồng mua bán và nhận đặt cọc cho hơn

39,1 NGHÌN

căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại^(*)



Tổng số cư dân tại các dự án Vinhomes trên toàn quốc vượt mốc

300 NGHÌN

người



Đạt doanh số hơn

78,9 NGHÌN TỶ ĐỒNG^(**)



Bàn giao

46,7 NGHÌN

căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại^(*)^(**)



Chủ đầu tư bất động sản uy tín

SỐ 1

Việt Nam 2021 (Vietnam Report)

^(*) Bao gồm căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong các dự án của Vinhomes, các dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup và các công ty con của Vingroup mà chi phí đầu tư và lợi ích kinh tế thuộc về Vinhomes.

^(**) Doanh số bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ được quy đổi từ các giao dịch bán lẻ lớn. Giá trị doanh số là giá trị hợp đồng bán mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ

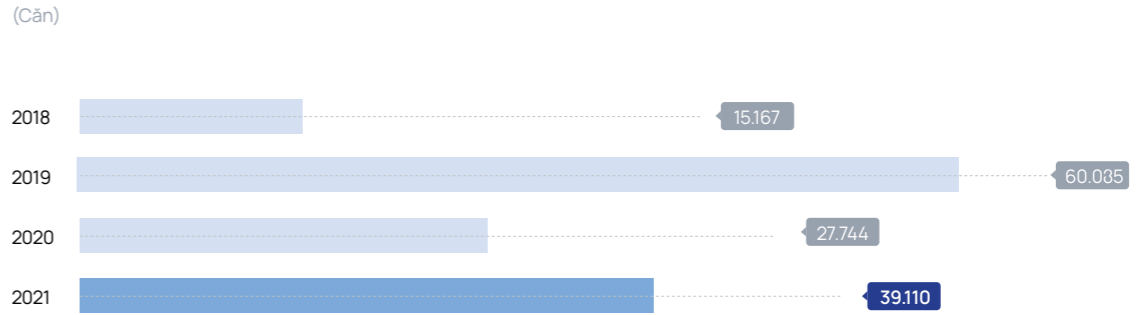
CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH CƠ BẢN GIAI ĐOẠN 2018 – 2021



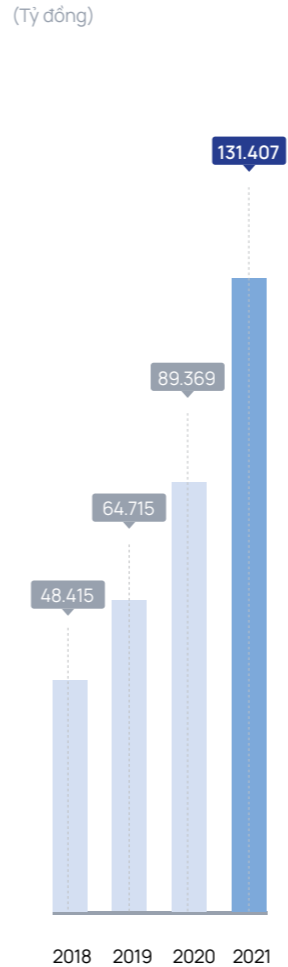
Vinhomes đã tiên phong triển khai và đẩy mạnh các phương thức kinh doanh mới, linh hoạt. Nhờ vậy, hoạt động kinh doanh năm 2021 của Vinhomes đã đạt mức tăng trưởng khả quan.



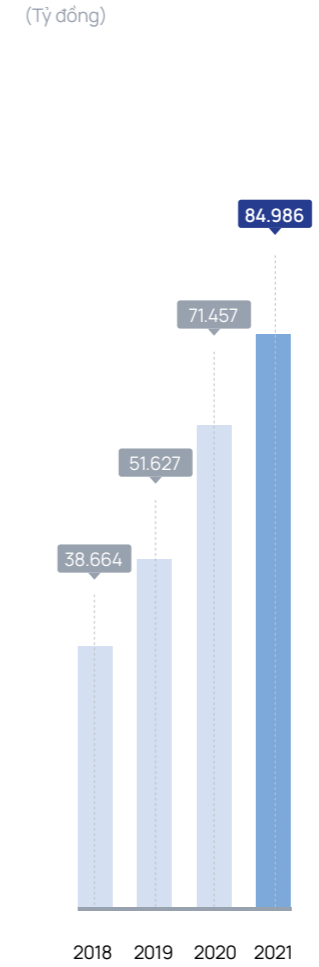
Số căn bán(*)



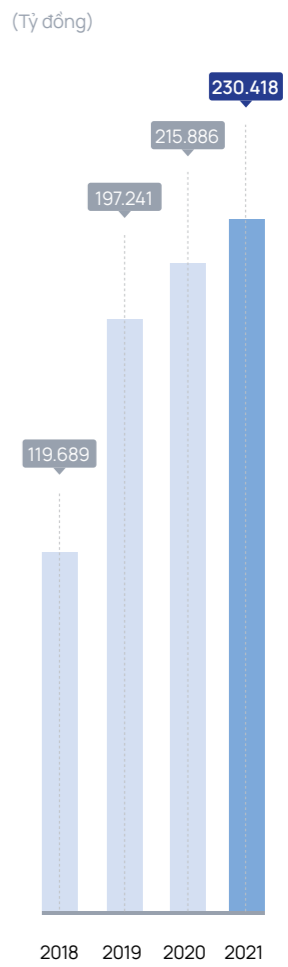
Vốn chủ sở hữu



Doanh thu thuần(*)



Tổng tài sản



(*) Bao gồm căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong các dự án của Vinhomes, các dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup và các công ty con của Vingroup mà chi phí đầu tư và lợi ích kinh tế thuộc về Vinhomes

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2021

01

Vinhomes đẩy mạnh chuyển đổi số

Tháng 03 năm 2021, Vinhomes ra mắt Sàn Thương mại điện tử chuyên cho thuê các sản phẩm bất động sản, hoạt động tại trang web <https://stay.vinhomes.vn>. Sàn thương mại điện tử cho thuê nhà Vinhomes mang đến lựa chọn an toàn, minh bạch, đồng thời rút ngắn thời gian tìm kiếm căn hộ phù hợp cho khách thuê.

Tháng 05 năm 2021, ứng dụng kết nối hệ thống đại lý phân phối (Vinhomes Sales Agent) và cư dân (Vinhomes Resident) đã chính thức ra mắt, không chỉ hỗ trợ nâng cao hiệu quả của hoạt động kinh doanh mà còn khẳng định nỗ lực gia tăng trải nghiệm và chất lượng dịch vụ cho khách hàng.



02

Mở bán thành công tại ba Đại dự án kết hợp đa nền tảng bán hàng

Tháng 05 năm 2021, sự kiện mở bán phân khu The Metrolines tọa lạc tại Đại đô thị Vinhomes Smart City đã thu hút 16.000 người theo dõi thông qua hình thức livestream trực tuyến.

Tháng 07 năm 2021 tại Vinhomes Ocean Park, Vinhomes tổ chức sự kiện ra mắt phân khu The Ocean View và mở bán tòa P4, kết hợp đào tạo kỹ năng bán hàng online cho đại lý phân phối, thu hút hơn 600.000 lượt xem và gần 30.000 lượt tương tác trên các nền tảng.

Trong Quý IV năm 2021, Vinhomes tiếp tục ra mắt các sản phẩm mới, ghi nhận những kết quả bán hàng ấn tượng. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, phân khu The Beverly tại Vinhomes Grand Park là điểm sáng cho toàn thị trường với những sự kiện nổi bật như Lễ ra quân trực tuyến với sự tham gia của 2.000 nhân viên kinh doanh, chuỗi Khai trương nhà mẫu và sa bàn với 8.000 lượt tham dự. Tại Hà Nội, 100% căn hộ tại tòa P2 thuộc phân khu The Pavilion tại dự án Vinhomes Ocean Park đã được đăng ký mua chỉ sau hai đợt mở bán. Ở các tỉnh thành khác, dự án Vinhomes Star City tại thành phố Thanh Hoá tiếp tục mở bán các căn biệt thự trong phân khu Mẫu Đơn với tỷ lệ hấp thụ đạt 80% chỉ trong thời gian ngắn.

03

Chuỗi sự kiện trực tuyến giúp kết nối khách hàng trong giai đoạn giãn cách xã hội

Tháng 09 năm 2021, Vinhomes ra mắt chuỗi talk show trực tuyến "Người tiên phong" chia sẻ về các xu hướng dẫn dắt thị trường bất động sản Việt Nam, trở thành chương trình dẫn sóng và lan tỏa mạnh mẽ tới khách hàng cũng như đội ngũ kinh doanh. Chương trình đã thu hút hơn bảy triệu lượt xem sau năm tập phát sóng.

Quý III năm 2021 tại Thành phố Hồ Chí Minh, chuỗi sự kiện trực tuyến giới thiệu Cơ hội đầu tư mùa dịch được tổ chức tại dự án Vinhomes Grand Park, thu hút sự tham gia của 12.000 nhân viên kinh doanh từ 62 đại lý phân phối.

SERIES
**TALK
SHOW**
NGƯỜI TIÊN PHONG

7 TRIỆU
LƯỢT XEM

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2021 (tiếp theo)

04

Ký kết hợp tác chiến lược toàn diện với Tập đoàn Mitsubishi Corporation

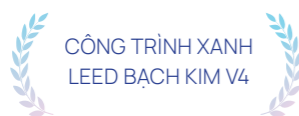
Trong tháng 12 năm 2021, Vinhomes và tập đoàn Mitsubishi Corporation đã ký kết hợp tác chiến lược toàn diện trên ba lĩnh vực chính gồm Phát triển đô thị và Kinh doanh bất động sản, Quản lý đô thị thông minh và Chuyển đổi số, Chuyển đổi năng lượng.

05

Kiến tạo mô hình đô thị xanh và phong cách sống xanh

Năm 2021, Vinhomes tiếp tục được quốc tế vinh danh với những công trình mang tính biểu tượng. Điển hình là tòa tháp TechnoPark thuộc Đại đô thị Vinhomes Ocean Park đã lập cú đúp với hai danh hiệu danh giá là "Trung tâm Thông minh nhất" tại lễ trao giải IBcon Digie Awards 2021 và chứng chỉ Công trình Xanh LEED Bạc Kim phiên bản v4 được cấp bởi Hội đồng Công trình Xanh Mỹ. Cũng trong năm 2021, VinBus - xe buýt điện thông minh đầu tiên tại Việt Nam đã chính thức vận hành thương mại tại Hà Nội, giúp gia tăng tiện ích cho cư dân của Vinhomes và góp phần xây dựng mạng lưới giao thông công cộng hiện đại, thân thiện môi trường.

Giải thưởng của tòa tháp TechnoPark thuộc
Đại đô thị Vinhomes Ocean Park



06

Khẳng định uy tín trên thị trường vốn

Vinhomes hoàn thành bán 60 triệu cổ phiếu quỹ, tương đương 1,79% vốn điều lệ^(*), qua đó cải thiện thanh khoản cho cổ phiếu VHM. Trong tháng 04/2021, Vingroup cũng đã chào bán thành công 500 triệu USD trái phiếu có quyền chọn nhận cổ phiếu VHM và giành được giải thưởng danh giá của FinanceAsia cho hạng mục "Giao dịch huy động vốn tốt nhất cho Doanh nghiệp Bất động sản" (Best Property Deal). Đây là minh chứng cho khả năng và uy tín của Vingroup nói chung và sức hấp dẫn của cổ phiếu VHM nói riêng trên thị trường tài chính.



^(*) Vốn điều lệ tính tại thời điểm giao dịch.

DANH HIỆU, GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT NĂM 2021



Vinhomes Smart City
đạt 2 giải thưởng
(Giải thưởng bất động sản
Châu Á Thái Bình Dương)



VINHOMES



THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Bà Nguyễn Diệu Linh

CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



“

Với tinh thần không ngừng đổi mới và linh hoạt thích ứng trong mọi hoàn cảnh, 2021 tiếp tục là một năm thành công của Vinhomes mặc dù tình hình dịch bệnh vẫn diễn biến phức tạp. Vinhomes đã được vinh danh với hàng loạt giải thưởng trong và ngoài nước, minh chứng cho vị thế dẫn đầu thị trường của Chủ đầu tư bất động sản số 1 Việt Nam.

”

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Vinhomes, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Kính thưa Quý vị,

Năm 2021 tiếp tục là một năm khó khăn đối với toàn thế giới, trong bối cảnh các biến chủng Covid-19 liên tiếp xuất hiện và lây lan tới nhiều quốc gia, trong đó có Việt Nam. Tuy nhiên, nhờ việc triển khai quyết liệt và đồng bộ các biện pháp phòng chống dịch, cùng với độ phủ vắc-xin thuộc nhóm dẫn đầu thế giới, Việt Nam đã dần thích ứng với trạng thái bình thường mới. Nền kinh tế nhờ đó ghi nhận mức tăng trưởng dương 2,58% trong năm 2021 trong bối cảnh đại dịch ảnh hưởng tiêu cực trên toàn cầu.

Trong năm 2021, thị trường bất động sản tiếp tục cho thấy nhu cầu ổn định trong khi tình trạng khan hiếm nguồn cung vẫn chưa được cải thiện. Giá bán bất động sản ghi nhận mức tăng trưởng tại nhiều tỉnh thành, bao gồm Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Trong bối cảnh đó, Vinhomes đã tiên phong triển khai nhiều phương thức kinh doanh mới, linh hoạt và trở thành một trong số ít những chủ đầu tư triển khai mở bán các dự án mới ngay giữa giai đoạn giãn cách xã hội. Nhờ vậy, Công ty tiếp tục giữ vững vị trí dẫn đầu thị trường, ứng phó hiệu quả với đại dịch và tận dụng cơ hội mới để phát triển.

Năm 2021 Tiên phong mở lối

Trong năm vừa qua, các địa phương trên cả nước tích cực triển khai chỉ đạo của Chính phủ “thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát dịch Covid-19 một cách hiệu quả”, vừa phòng chống dịch, vừa phục hồi và phát triển kinh tế xã hội. Vinhomes đã nhanh chóng triển khai theo định hướng này để hoàn thành các mục tiêu kinh doanh và phát triển các dự án trọng điểm. Các sự kiện mở bán và hoạt động truyền thông được Vinhomes triển khai kết hợp hai hình thức trực tiếp và trực tuyến đã mang lại kết quả tích cực. Nền tảng số tiếp tục được đầu tư, củng cố nhằm thích ứng với dịch bệnh và tạo tiền đề bứt phá mạnh mẽ cho các giai đoạn tiếp theo. Nhờ vậy, hoạt động kinh doanh năm 2021 của Vinhomes đã đạt mức tăng trưởng tốt.

Năm 2021, Vinhomes đạt 85 nghìn tỷ đồng doanh thu thuần và 39 nghìn tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, tăng trưởng 19% và 38% so với năm 2020 nhờ hoàn thiện và bàn giao phần lớn sản phẩm tại ba Đại dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park. Trong năm, Công ty đã bán 39,1 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị hơn 78,9 nghìn tỷ đồng, bao gồm cả bán lẻ và bán lô lớn.

Đặc biệt, 2021 là năm Vinhomes ghi nhận thành công trong hợp tác với các chủ đầu tư thứ cấp uy tín trong và ngoài nước. Những Đại đô thị được hợp tác thiết kế, xây dựng và vận hành theo tiêu chuẩn quốc tế đang dần hoàn thiện, giúp nâng tầm phong cách sống cho cư dân tại các dự án mang thương hiệu Vinhomes nói riêng

và thị trường bất động sản Việt Nam nói chung, đồng thời giúp đa dạng hóa sản phẩm, đáp ứng nhu cầu và đòi hỏi ngày càng cao của khách hàng.

Thị trường bất động sản công nghiệp cho thấy tiềm năng tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2021 nhờ nhu cầu mở rộng hoạt động tại Việt Nam của các công ty và tập đoàn đa quốc gia. Tận dụng tiềm năng to lớn này, Vinhomes đang tiếp tục kiện toàn hệ thống, nghiên cứu các mô hình bất động sản công nghiệp tối ưu để sẵn sàng triển khai những dự án đầu tiên trong thời gian tới.

Các giải pháp chuyển đổi số được Công ty triển khai mạnh mẽ hơn nhằm vượt qua khó khăn từ đại dịch. Ngay trong đầu năm 2021, Vinhomes đã nhanh nhạy nắm bắt xu hướng thông qua việc áp dụng mô hình kinh doanh O2O (Online-to-Offline). Hệ sinh thái gồm bán mới – cho thuê – chuyển nhượng bất động sản khép kín giúp gia tăng tính gắn kết giữa chủ đầu tư với chủ sở hữu các sản phẩm của Vinhomes, bao gồm sản phẩm thương mại điện tử Vinhomes Online – sản phẩm dịch bất động sản thứ cấp và sản phẩm thương mại điện tử chuyên cho thuê các sản phẩm bất động sản Vinhomes là Vinhomes Leasing. Bên cạnh đó, ứng dụng trên điện thoại thông minh Vinhomes Sales Agent dành cho các đại lý phân phối của Vinhomes đã ghi nhận hơn 6.000 nhân viên kinh doanh đăng ký sử dụng từ khi đi vào thử nghiệm vào tháng 05 năm 2021. Trong khi đó, ứng dụng di động dành cho cư dân tại các khu đô thị là Vinhomes Resident đã đạt gần 121.000 người dùng, tăng hơn sáu lần so với thời điểm ra mắt vào Quý II năm 2021.

Công nghệ cũng được ứng dụng nhằm tối ưu hóa công tác vận hành các Đại đô thị thông minh như Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park với hàng chục nghìn cư dân đang sinh sống. Các tính năng thông minh mới được tích hợp dựa trên bốn trụ cột là An ninh an toàn thông minh, Tiện ích thông minh, Chăm hộ thông minh và Quản lý đô thị thông minh. Vinhomes tự hào cung cấp và mang đến cho cư dân những chuẩn mực sống hiện đại ngang tầm với các thành phố hàng đầu thế giới ngay trong các Đại đô thị của mình.

Với tinh thần không ngừng đổi mới và linh hoạt thích ứng trong mọi hoàn cảnh, 2021 tiếp tục là một năm thành công của Vinhomes mặc dù tình hình dịch bệnh vẫn diễn biến phức tạp. Vinhomes đã được vinh danh với hàng loạt giải thưởng trong và ngoài nước, minh chứng cho vị thế dẫn đầu thị trường của Chủ đầu tư bất động sản số 1 Việt Nam.

Năm 2022 Bứt phá mạnh mẽ

Sau hai năm cả thế giới đối phó với đại dịch Covid-19 và thích ứng với trạng thái bình thường mới, 2022 được dự báo là một năm tươi sáng hơn cho nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Tiếp nối thành công của ba Đại đô thị thông minh đầu tiên là Vinhomes Smart City, Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Grand Park, Công ty đã và đang lên kế hoạch triển khai nhiều dự án mới với quy mô và hạ tầng tiện ích vượt trội trong năm 2022.

Cụ thể, Vinhomes sẽ cho ra mắt các Đại dự án tọa lạc tại những vị trí đắc địa với hạ tầng giao thông thuận tiện, môi trường sống

xanh và tiềm năng phát triển lớn. Chúng tôi sẽ tận dụng tối đa lợi thế về quỹ đất để phát triển những Đại đô thị xanh tích hợp đa dạng ứng dụng thông minh, tiên tiến nhằm nâng tầm chất lượng sống cho cư dân và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, phù hợp với xu thế chung trên toàn thế giới.

Số hóa tiếp tục là định hướng trọng tâm hỗ trợ hoạt động mở bán dự án mới cũng như quản lý vận hành các khu đô thị của Vinhomes tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ tiếp tục nâng cấp và hoàn thiện hệ sinh thái O2O (Online-to-Offline) bao gồm bán mới – cho thuê – chuyển nhượng bất động sản. Các nền tảng số của Công ty sẽ được hợp nhất và đồng bộ hóa để mang lại trải nghiệm tối ưu cho khách hàng, nhân viên kinh doanh cũng như các đại lý phân phối.

Về công tác quản lý vận hành, chúng tôi sẽ không ngừng tiếp thu ý kiến, đồng thời nghiên cứu phát triển mới và nâng cấp những tiện ích thông minh nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân và gia tăng hiệu quả hoạt động doanh nghiệp. Quá trình chuyển đổi số là xu hướng tất yếu của thị trường, trong đó Vinhomes là đơn vị tiên phong triển khai với mục tiêu dẫn đầu về quy mô cũng như chất lượng.

Bất động sản công nghiệp duy trì mức tăng trưởng ổn định suốt nhiều năm qua và là “điểm sáng” trong thời gian đại dịch. Đây chính là minh chứng cho tiềm năng của phân khúc này. Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) dự báo tiếp tục bùng nổ nhờ xu hướng chuyển dịch sản xuất, hàng loạt Hiệp định thương mại tự do (FTA) đã ký kết cùng chiến lược đầu tư xây dựng hạ tầng đồng bộ của Việt Nam. Đây là những yếu tố chính đẩy mạnh nhu

cầu đối với bất động sản công nghiệp trong thời gian tới. Với định hướng trở thành một trong những mảng kinh doanh chủ chốt và đóng góp nguồn thu ổn định, lâu dài cho Công ty, Vinhomes đang tiếp tục triển khai các hoạt động xúc tiến đầu tư trong năm 2022 để sẵn sàng ký kết với các đối tác ngay khi những dự án khu công nghiệp đầu tiên đi vào hoạt động tại các tỉnh thành lớn như Hải Phòng và Quảng Ninh.

Với tâm huyết và nỗ lực không ngừng trong suốt những năm qua, Vinhomes vững bước vào năm 2022 với một vị thế mới, sẵn sàng mang tầm vóc và trí tuệ Việt vào những công trình “Make-in-Vietnam”, chinh phục đỉnh cao mới trên bản đồ bất động sản quốc tế. Chúng tôi rất mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị cổ đông trên chặng đường phía trước.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời tri ân chân thành và kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng cảm ơn!



NGUYỄN DIỆU LINH
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

GIỚI THIỆU VINHOMES

NỘI DUNG

- 24 Tổng quan Vinhomes
- 26 Các dấu mốc phát triển
- 28 Lĩnh vực kinh doanh
- 40 Hội đồng Quản trị
- 44 Ban Giám đốc
- 46 Ban Kiểm soát
- 48 Chiến lược phát triển

TỔNG QUAN VINHOMES

TÊN DOANH NGHIỆP

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

TRỤ SỞ CHÍNH

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

MÃ CỔ PHIẾU

VHM

VỐN ĐIỀU LỆ

43.543.674.880.000 VND

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2021)

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP VÀ MÃ SỐ THUẾ

0102671977

WEBSITE

<https://vinhomes.vn>



Vinhomes Grand Park (TP. Hồ Chí Minh)



Vinhomes là thương hiệu bất động sản trung và cao cấp theo mô hình đẳng cấp quốc tế

Công ty Cổ phần Vinhomes (gọi tắt là "Vinhomes" hoặc "Công ty") là công ty bất động sản số 1 Việt Nam, hoạt động trong lĩnh vực phát triển, chuyển nhượng, vận hành và khai thác bất động sản nhà ở phức hợp. Vinhomes là thương hiệu bất động sản trung và cao cấp theo mô hình đẳng cấp quốc tế. Các dự án Vinhomes đều có vị trí đặc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc có tốc độ đô thị hóa cao trên toàn quốc và các thành phố có nhiều tiềm năng về phát triển du lịch. Thương hiệu Vinhomes bao gồm ba dòng sản phẩm là Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond.

Công ty phát triển các dự án khu đô thị phức hợp quy mô lớn, hạ tầng phát triển đồng bộ với đa dạng tiện ích và dịch vụ, ứng dụng công nghệ thông minh, phát huy tối đa lợi thế của hệ sinh thái Vingroup. Nhờ vậy, Vinhomes được xem là nhà kiến tạo cộng đồng, không chỉ cung cấp cho thị trường các sản phẩm bất động sản đẳng cấp, mà còn mang đến cho khách hàng một môi trường sống chất lượng, văn minh, xanh, sạch và hiện đại, góp phần thay đổi đáng kể diện mạo các đô thị của Việt Nam.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 17 tháng 05 năm 2018, mã chứng khoán VHM.

CÁC DẤU MỐC PHÁT TRIỂN

2002-2010

2002

- Thành lập Công ty Cổ phần Vincom, tiền thân của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Vinhomes

2008

- Tiền thân của Vinhomes – CTCP Đô thị BIDV – PP được thành lập với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 300 tỷ đồng

2009

- Đổi tên thành CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

2010

- Tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng

2011-2017

2011

- Trở thành công ty đại chúng và nhận Quyết định về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (UPCOM) với mã chứng khoán NHN

2013

- Khởi công dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Times City, Hà Nội với hơn 12.000 căn hộ
- Đưa vào vận hành dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Royal City, Hà Nội với gần 5.000 căn hộ

2014

- Đưa vào vận hành dự án khu đô thị cao cấp Vinhomes Riverside, Hà Nội, rộng 183,5 ha

2015

- Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Times City với phong cách kiến trúc sinh thái thân thiện của đảo quốc Singapore

2016

- Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Central Park tại Thành phố Hồ Chí Minh – một trong những khu đô thị mới hiện đại và cao cấp bậc nhất Việt Nam với hơn 10.000 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại

2017

- Đưa vào vận hành dự án Vinhomes Golden River tại Thành phố Hồ Chí Minh – khu đô thị sang trọng bậc nhất bên sông Sài Gòn tọa lạc ngay trung tâm Quận 1

2018-2021

2018

- Đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes, tăng vốn điều lệ lên 28.365 tỷ đồng và niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), hiện nằm trong Top 3 công ty có giá trị vốn hóa lớn nhất thị trường Việt Nam
- Ra mắt mô hình Đại đô thị đẳng cấp quốc tế và mở bán hai dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City
- Khai trương tòa nhà cao nhất Việt Nam Landmark 81 tại dự án khu đô thị phức hợp Vinhomes Central Park, với 81 tầng, cao 461m

2019

- Quy hoạch lại các dòng sản phẩm thành các dòng thương hiệu gồm Vinhomes Diamond, Vinhomes Ruby, Vinhomes Sapphire và nâng cấp các dự án VinCity thành các Đại dự án thông minh mang thương hiệu Vinhomes
- Chính thức mở bán Đại dự án thứ ba – Vinhomes Grand Park tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với tỷ lệ hấp thụ vượt trội
- Đẩy mạnh chiến lược bán lẻ lớn, nhất là tại ba Đại dự án, để nhanh chóng phát triển hệ sinh thái nhà ở, thương mại, mua sắm, dịch vụ đẳng cấp và phong phú các lựa chọn cho cộng đồng cư dân

2020

- Ra mắt sàn giao dịch bất động sản trực tuyến Vinhomes Online tại <https://online.vinhomes.vn/>
- Tiếp tục chiến lược bán lẻ lớn, giúp đa dạng hóa sản phẩm cho khách hàng, tăng thanh khoản để phát triển tiếp các dự án lớn trong danh mục
- Thành lập Công ty cổ phần đầu tư phát triển khu công nghiệp Vinhomes (VHIZ), mở rộng lĩnh vực kinh doanh phát triển bất động sản công nghiệp tại các thành phố lớn, hạ tầng giao thông hàng hải và đường bộ phát triển như Hải Phòng, Quảng Ninh

2021

- Triển khai mô hình kinh doanh O2O (Online-to-Offline), thúc đẩy kinh doanh và giao dịch bất động sản đa nền tảng





Vinhomes Smart City (Hà Nội)

LĨNH VỰC KINH DOANH

Phát triển và chuyển nhượng bất động sản nhà ở

Vinhomes là doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam trong lĩnh vực phát triển và chuyển nhượng bất động sản nhà ở.

Công ty hiện đang phát triển và chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản trung và cao cấp tại Việt Nam với thương hiệu Vinhomes. Đặc biệt, các dự án Đại đô thị của Vinhomes sẽ được xây dựng với quy mô lớn, bao gồm ba dòng sản phẩm là Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond.

Các dự án Vinhomes là các khu đô thị phức hợp có vị trí đắc địa, hạ tầng đồng bộ với đầy đủ tiện ích và dịch vụ, tạo nên một môi trường sống văn minh, đẳng cấp, để mỗi ngôi nhà Vinhomes thực sự là "Nơi hạnh phúc ngập tràn", mỗi dự án Vinhomes là một dự án mà mọi chủ đầu tư trong và ngoài nước đều mong muốn hợp tác cùng phát triển.

Nằm trong chiến lược phát triển các bất động sản đẳng cấp quốc tế, không ngừng nâng tầm chất lượng cuộc sống cho người dân Việt Nam, Vinhomes phát triển các khu đô thị phức hợp và các khu Đại đô thị đẳng cấp quốc tế để góp phần tái cấu trúc đô thị tương lai, nâng tầm chất lượng sống của người Việt, với ba dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng khách hàng đa dạng, bao gồm: Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby, Vinhomes Diamond.


Vinhomes
Sapphire

Dòng căn hộ hiện đại, dành cho giới trẻ năng động, ưa thích công nghệ, có xu hướng lựa chọn các giải pháp thông minh và linh hoạt trong cuộc sống


Vinhomes
Ruby

Dòng căn hộ cao cấp dành cho nhóm khách hàng gia đình văn minh, hiện đại, hướng tới cuộc sống đẳng cấp, đầy đủ dịch vụ tiện ích chất lượng cao


Vinhomes
Diamond

Dòng căn hộ cao cấp nhất trong hệ thống Vinhomes, với các căn hộ đẳng cấp, đầy đủ tiện ích cao cấp dành cho các khách hàng tinh hoa

LĨNH VỰC KINH DOANH

Quản lý bất động sản nhà ở

Vinhomes là thương hiệu quản lý bất động sản chuyên nghiệp, uy tín, và có quy mô lớn nhất Việt Nam. Công ty cung cấp đồng bộ các dịch vụ chất lượng cao trong tất cả các khu đô thị Vinhomes như trung tâm dịch vụ khách hàng 24/7, dịch vụ lễ tân, bảo vệ, dọn dẹp, kỹ thuật, chăm sóc cây xanh, nhằm mang đến dịch vụ khép kín, một môi trường xanh, sạch, tiện lợi và an toàn cho cư dân. Dịch vụ quản lý bất động sản cũng đảm bảo duy trì khu đô thị theo các tiêu chuẩn chất lượng năm sao, bảo vệ và gia tăng giá trị cho tài sản của khách hàng.

Bên cạnh việc phát triển các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, Công ty luôn nỗ lực để kiến tạo môi trường sống tiện nghi, thoải mái và an toàn cho người dân tại những dự án mang thương hiệu Vinhomes. Tính đến 31 tháng 12 năm 2021, Vinhomes đã đưa vào vận hành 27 khu đô thị tại bảy tỉnh thành trên cả nước, với hơn 97.200 căn hộ, biệt thự và nhà phố, phục vụ hơn 300.000 cư dân.

Các khu đô thị Vinhomes cung cấp chất lượng vượt trội cho cư dân với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, các tiện ích đa dạng như sân chơi, khu thể thao, bể bơi

bốn mùa, khu vực sảnh tiếp khách, hệ thống an ninh và dịch vụ lễ tân đẳng cấp, hệ thống trường học Vinschool, bệnh viện hoặc phòng khám quốc tế Vinmec, tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực Vincom và hệ thống siêu thị và cửa hàng tiện ích. Những dự án Đại đô thị Vinhomes còn mang đến cho cư dân nhiều tiện ích vượt trội xứng đáng trở thành điểm đến hấp dẫn hàng đầu khu vực, như biển hồ nước mặn và hồ nước ngọt nhân tạo trải cát trắng lớn nhất thế giới tại Vinhomes Ocean Park, công viên Zen Park Nhật Bản tại Vinhomes Smart City và đại công viên ven sông 36 ha quy mô hàng đầu Đông Nam Á tại Vinhomes Grand Park.

300.000

Cư dân

97.200

Căn hộ, biệt thự và nhà phố

Số hóa và phát triển bền vững trở thành "kim chỉ nam" trong chiến lược phát triển dài hạn của Vinhomes. Các giải pháp đô thị thông minh lần đầu được ứng dụng tại Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park sẽ trở thành tiêu chuẩn vận hành chung cho tất cả các Đại đô thị và Siêu đô thị mang thương hiệu Vinhomes trong tương lai. Cũng trong năm 2021, VinBus – xe buýt điện thông minh đầu tiên tại Việt Nam do công ty VinFast (thuộc tập đoàn Vingroup) sản xuất và lắp ráp, đã chính thức vận hành thương mại tại Hà Nội sau nhiều tháng thử nghiệm trong các Đại đô thị Vinhomes. Giải pháp giao thông công cộng xanh, văn minh, hiện đại không chỉ gia tăng tiện ích cho cộng đồng cư dân Vinhomes mà còn góp phần bảo vệ môi trường, xây dựng lối sống xanh và bền vững.

Cư dân Vinhomes không chỉ được sở hữu những sản phẩm nhà ở chất lượng hàng đầu mà còn được trải nghiệm phong cách sống đẳng cấp, tận hưởng dịch vụ và tiện ích hiện đại cùng môi trường sống trong lành. Vinhomes luôn hướng tới mục tiêu kiến tạo môi trường sống văn minh để mỗi ngôi nhà ở Vinhomes thực sự là "Nơi hạnh phúc ngập tràn".



LĨNH VỰC KINH DOANH



Vinhomes Ocean Park (Hà Nội)

Cho thuê bất động sản

Bên cạnh hoạt động phát triển, chuyển nhượng và quản lý bất động sản, Vinhomes còn khai thác và quản lý hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ năm sao với thương hiệu Vinhomes Serviced Residences, đồng thời khai thác và quản lý hệ thống văn phòng cho thuê cao cấp tại các khu đô thị và dự án của Vinhomes. Dịch vụ này góp phần hỗ trợ khách hàng khai thác bất động sản Vinhomes tốt nhất bằng cách tham gia các chương trình đầu tư của Công ty với tỷ suất sinh lời cao hơn.

Các căn hộ và biệt thự Vinhomes Serviced Residences có mặt tại những dự án cao cấp của Vinhomes và được rất nhiều khách hàng là công ty, tổ chức cũng như các cá nhân nước ngoài tin tưởng lựa chọn nhờ sự tiện nghi và dịch vụ đẳng cấp năm sao. Không chỉ đi kèm dịch vụ tiêu chuẩn, khách thuê còn được thụ hưởng cuộc sống chất lượng, tận hưởng đầy đủ cảnh quan, tiện ích và môi trường sống đẳng cấp trong suốt thời gian thuê căn hộ. Đây là giá trị vượt trội của Vinhomes Serviced Residences so với các khách sạn và căn hộ dịch vụ thông thường.

Vinhomes Serviced Residences phát triển danh mục khách hàng thông qua đội ngũ đại lý nhiều kinh nghiệm và mạng lưới các đối tác thường xuyên của Vinhomes. Mô hình này cho phép Vinhomes Serviced Residences phát triển khách hàng một cách hiệu quả nhất. Bên cạnh đó, Vinhomes Office Leasing quản lý và cho thuê các khu văn phòng cao cấp, được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng, mang đến không gian làm việc hiện đại, chuyên nghiệp.

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đang khai thác và quản lý bảy tổ hợp căn hộ/biệt thự dịch vụ cho thuê dưới thương hiệu Vinhomes Serviced Residences và năm khu văn phòng cho thuê dưới thương hiệu Vinhomes Office Leasing tại Hà Nội, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm:

Vinhomes Times City & Park Hill	
Vinhomes Riverside	
Vinhomes Metropolis	Hà Nội
Vinhomes Ocean Park	
Vinhomes Smart City	
Vinhomes Central Park	
Vinhomes Golden River	Thành phố Hồ Chí Minh
Vinhomes Đồng Khởi	
Crystal Tower	Đà Nẵng

“

Các dự án tiềm năng của Vinhomes đều tọa lạc tại vị trí đặc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc có tốc độ đô thị hóa cao trên toàn quốc.

- 01 **16** HÀ NỘI
- 02 **01** BẮC NINH
- 03 **01** QUẢNG NINH
- 04 **02** HẢI PHÒNG
- 05 **01** THANH HOÁ
- 06 **02** HÀ TĨNH
- 07 **04** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Danh mục dự án

Vinhomes tiếp tục là nhà phát triển bất động sản sở hữu quỹ đất lớn nhất tại Việt Nam, với tổng diện tích lên đến hơn 16.800 ha tính đến 31 tháng 12 năm 2021. Đây là nền tảng cho sự tăng trưởng bền vững của Vinhomes trong nhiều năm tới. Các dự án tiềm năng của Vinhomes đều tọa lạc tại vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc có tốc độ đô thị hóa cao trên toàn quốc, và các thành phố có nhiều tiềm năng về phát triển du lịch. Công ty vẫn không ngừng tìm kiếm mở rộng thêm quỹ đất trải dài khắp Việt Nam để duy trì tốc độ tăng trưởng cao và bền vững.

Tên dự án	Vị trí	Loại hình sản phẩm	Quy mô (m ²)	Năm bàn giao
Vinhomes Dragon Bay	Quảng Ninh	Thấp tầng	260.000	2016
Vinhomes Bắc Ninh	Bắc Ninh	Cao tầng	24.000	2018
Vincom Center Bà Triệu		Cao tầng	27.000	2009
Vinhomes Royal City		Cao tầng	121.000	2012
Vinhomes Riverside		Thấp tầng	1.830.000	2015
Vinhomes Riverside – The Harmony		Thấp tầng	976.000	2017
Vinhomes Times City		Cao tầng	364.000	2013
Vinhomes Nguyễn Chí Thanh		Cao tầng	13.000	2015
Vinhomes Thăng Long		Thấp tầng	242.000	2017
Vinhomes Gardenia	Hà Nội	Hỗn hợp	176.000	2016
Vinhomes D'Capitale		Cao tầng	48.000	2019
Vinhomes Metropolis		Cao tầng	35.000	2018
Vinhomes Green Bay		Cao tầng	266.000	2017
Vinhomes Skylake		Cao tầng	23.000	2019
Vinhomes West Point		Cao tầng	24.000	2020
Vinhomes Ocean Park		Hỗn hợp	4.200.000	2020
Vinhomes Smart City		Hỗn hợp	2.800.000	2020
Vinhomes Symphony		Cao tầng	43.500	2020
Vinhomes Imperia	Hải Phòng	Thấp tầng	785.000	2017
Vinhomes Marina		Thấp tầng	149.000	2019
Vinhomes Star City	Thanh Hoá	Thấp tầng	1.475.000	2018
Vinhomes Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	Thấp tầng	57.000	2016
Vinhomes New Center		Cao tầng	1.493.000	2019
Vincom Center Đồng Khởi		Cao tầng	16.000	2010
Vinhomes Central Park	Thành phố Hồ Chí Minh	Hỗn hợp	416.000	2015
Vinhomes Golden River		Hỗn hợp	196.000	2017
Vinhomes Grand Park		Hỗn hợp	2.719.000	2020

Bất động sản công nghiệp

Vinhomes IZ (VHIZ) – công ty con phụ trách lĩnh vực bất động sản công nghiệp của Vinhomes – được thành lập để phát triển các dự án bất động sản công nghiệp trên khắp Việt Nam. Thương hiệu, năng lực quy hoạch tổng thể, tốc độ và chất lượng xây dựng hạ tầng, công trình và quỹ đất lớn là những lợi thế khiến nhà đầu tư trong và ngoài nước lựa chọn các khu công nghiệp của Vinhomes là điểm đến đầu tư.

Trong năm 2021, VHIZ đã kiện toàn, phát triển đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao, am hiểu thị trường và triển khai đồng bộ các hoạt động xúc tiến đầu tư cho các dự án. Các sản phẩm dịch vụ của từng khu, cụm công nghiệp đang được nghiên cứu để tối ưu theo các ngành nghề tập trung nguồn vốn FDI toàn cầu, từ đó dễ dàng tiếp cận, thuyết phục và ký kết hợp tác với khách thuê tiềm năng vào hoạt động tại các khu, cụm công nghiệp của VHIZ. Các hoạt động xúc tiến đầu tư sớm đã và đang được VHIZ triển khai đúng hướng, trọng tâm và hiệu quả sẽ hỗ trợ thu hút đầu tư và tăng tỷ lệ lấp đầy các khu, cụm công nghiệp của VHIZ khi chính thức triển khai xây dựng hạ tầng và hoạt động trong thời gian tới.



Danh sách công ty thành viên

(tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021)

STT	Tên công ty con	Địa điểm	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10 thuộc Dự án KĐT Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Kỵ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,39%
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái	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	100%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	70,0%
5	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cẩn Giờ	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,89%
6	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%
7	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	97,90%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,85%
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	100,0%
10	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%
11	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	67,50%
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%
13	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%
14	Công ty Cổ phần GS Cù Chi	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%
15	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (*)	Số 63 Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	98,0%
16	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	80,5%

* Đang thực hiện thủ tục giải thể công ty

STT	Tên công ty con	Địa điểm	Tỷ lệ biểu quyết (%)
17	Công ty Cổ phần Delta	Số 110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Vinhomes	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%
19	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VinITIS	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	61,0%
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	100%
21	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%
22	Công ty TNHH Phát triển Công viên trung tâm	P900 - Tầng 9 - Tòa nhà IPH, 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Newco	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo lai	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	96,48%
25	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%
26	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%
27	Công ty CP Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%
28	Công ty CP Khoáng sản Phan Thanh	Thôn Bàn Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%
29	Công ty TNHH MTV Khai thác khoáng sản Bảo Lai Lục Yên	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%
30	Công ty CP Đầu tư Vạn Khoa	Số 166 đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%
31	Công ty TNHH MTV Vạn Khoa Lục Yên	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%
32	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	99,99%

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị



BÀ NGUYỄN DIỆU LINH
Chủ tịch HĐQT

Bà Nguyễn Diệu Linh được bầu vào HĐQT từ tháng 02 năm 2018 và giữ vị trí Phó Chủ tịch HĐQT từ tháng 07 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2019. Từ ngày 28 tháng 02 năm 2019, bà Nguyễn Diệu Linh giữ vị trí Chủ tịch HĐQT. Bà Nguyễn Diệu Linh có hơn 18 năm làm việc tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và hiện là Phó Chủ tịch Tập đoàn. Trước khi gia nhập Vingroup, bà Nguyễn Diệu Linh là chuyên gia pháp lý của hãng luật Ngo Migueles & Partners tại Hà Nội. Bà tốt nghiệp Đại học Hà Nội với bằng Cử nhân Ngoại ngữ Pháp văn và Anh văn. Bà cũng tốt nghiệp Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn với bằng Cử nhân Luật trước khi hoàn thành khóa học Thạc sĩ Luật ở Pháp từ năm 2000 – 2001.



ÔNG PHẠM NHẬT VƯỢNG
Thành viên HĐQT

Ông Phạm Nhật Vượng được bầu là thành viên HĐQT ngày 21 tháng 02 năm 2018 và giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 02 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2019, trước khi chuyển giao chức vụ Chủ tịch HĐQT cho bà Nguyễn Diệu Linh. Ông Phạm Nhật Vượng là doanh nhân có nhiều thành tích đặc biệt trong hoạt động kinh doanh cả trong và ngoài nước. Tại Việt Nam, ông là cổ đông sáng lập và đồng hành cùng sự phát triển kinh doanh của Tập đoàn Vingroup cũng như Vinhomes. Ông đang giữ cương vị Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup. Năm 2012, ông được Tạp chí Forbes chính thức công nhận là tỷ phú thế giới đầu tiên của Việt Nam và tiếp tục duy trì vị trí người giàu nhất Việt Nam đến thời điểm hiện tại.



ÔNG VARUN KAPUR
Thành viên độc lập HĐQT

Ông Varun Kapur được bầu làm thành viên HĐQT độc lập từ tháng 02 năm 2018. Ông đã làm việc trong lĩnh vực đầu tư tại châu Á trong nhiều năm. Ông hiện đang là Tổng Giám đốc tại Indgrowth Singapore và trước đó từng là Thành viên và Giám đốc điều hành tại TPG Capital tại Hong Kong và Singapore từ năm 2007 đến năm 2012. Ông Varun Kapur tốt nghiệp Cử nhân Công nghệ Kỹ thuật Điện tại Viện Công nghệ Ấn Độ, Kanpur, Ấn Độ và có bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh của Học viện Quản lý tại Ahmedabad, Ấn Độ.



ÔNG MUEEN UDDEEN
Thành viên độc lập HĐQT

Ông Mueen Uddeen được bầu làm thành viên HĐQT độc lập từ tháng 02 năm 2018. Ông đã làm việc trong lĩnh vực đầu tư tài chính – ngân hàng tại châu Á trong nhiều năm. Ông hiện đang giữ chức vụ quản lý cấp cao tại Arcpoint Associates Advisory Pte. Ltd. và ngân hàng Saudi Exim. Ông từng giữ vị trí Chuyên gia Tín dụng Cấp cao tại Ngân hàng Bank of America, và trước đó Ông là Giám đốc điều hành, Trưởng đại diện văn phòng đại diện JP Morgan Chase Bank tại Việt Nam. Ông Mueen Uddeen tốt nghiệp Cử nhân Khoa học tự nhiên danh dự của Đại học Manchester, Anh Quốc và có bằng Thạc sĩ Tài chính của trường Kinh doanh Richard Ivey thuộc Đại học Western Ontario, Canada.



ÔNG HOANG D. QUAN
Thành viên độc lập HĐQT

Ông Hoàng D. Quan được bầu làm thành viên HĐQT độc lập từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Ông có nhiều năm làm việc trong lĩnh vực đầu tư tài chính – ngân hàng. Ông hiện đang giữ vị trí Chủ tịch HĐQT và Thành viên HĐQT của một số công ty trong lĩnh vực tài chính như Công ty Cổ phần Ứng dụng tài chính ANTO An toàn, Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính A.I Capital, Công ty quản lý quỹ Amber, Ứng dụng tài chính Savenow và Công ty Cổ phần Đầu tư HDQ. Ông từng giữ vị trí Tổng giám đốc tại Ngân hàng HD Bank, và trước đó là Giám đốc Ngân hàng Standard Chartered.



ÔNG ASHISH JAIPRAKASH SHASTRI
Thành viên HĐQT

Ông Ashish Shastri được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Ông có 26 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính đầu tư. Ông hiện đang là Thành viên Điều hành, Đồng Trưởng bộ phận Quỹ đầu tư Tư nhân Khu vực Châu Á Thái Bình Dương và Trưởng Bộ phận Đông Nam Á tại KKR. Trước đó, ông từng là Đồng Giám đốc Điều hành tại Northstar Advisors Pte Ltd và cũng từng làm việc tại TPG Capital và Lehman Brothers.

Hội đồng Quản trị (HĐQT) của Công ty có chín thành viên. Nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là năm năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Cơ cấu HĐQT Vinhomes phù hợp với các tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp quốc tế của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD). Trong đó, cơ cấu có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính, và quốc tịch. HĐQT Vinhomes bao gồm ba thành viên HĐQT độc lập với nhiều năm kinh nghiệm hoạt động trên thị trường tài chính quốc tế.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị



ÔNG PHẠM THIỂU HOA
Thành viên HĐQT

Ông Phạm Thiểu Hoa được bầu vào HĐQT từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Ông cũng đồng thời là Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 05 năm 2019. Trước khi giữ các cương vị quản lý cao cấp tại Vinhomes, ông Phạm Thiểu Hoa từng là Phó Giám đốc Thương mại tại Tập đoàn Technocom, Ucraina (tiền thân của Tập đoàn Vingroup) từ năm 2003 đến 2005, sau đó là Giám đốc Phát triển Dự án, Tập đoàn Vingroup từ năm 2005 và đóng vai trò quan trọng trong hoạt động phát triển dự án của Vingroup nói chung và Vinhomes nói riêng. Ông Phạm Thiểu Hoa tốt nghiệp Thạc sỹ Quản Trị Kinh doanh của trường Đại học Nam California.



ÔNG TRẦN KIÊN CƯỜNG
Thành viên HĐQT

Ông Trần Kiên Cường được bầu vào HĐQT từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Trước khi gia nhập Công ty, Ông Trần Kiên Cường từng là Giám đốc Công ty Fansipan tại Kharkov, Ucraina và Tập đoàn Technocom, Kharkov, Ucraina (tiền thân của Tập đoàn Vingroup). Hiện tại, Ông Trần Kiên Cường hiện là Giám đốc phát triển dự án Công ty Cổ phần Vinhomes.



BÀ CAO THỊ HÀ AN
Thành viên HĐQT

Bà Cao Thị Hà An được bầu vào HĐQT từ tháng 02 năm 2018. Bà Cao Thị Hà An là Giám đốc Phát triển Dự án của Tập đoàn Vingroup từ năm 2016. Trước khi gia nhập Tập đoàn Vingroup, Bà An là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Quân Đội kiêm Giám đốc Công Ty Cổ phần Bảo Hiểm Quân Đội, chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Bà có bằng sau đại học chuyên ngành Tài chính Bảo hiểm của Học viện Bảo hiểm Úc và New Zealand và là Thạc sỹ quản trị kinh doanh tại trường Đại học Bulacan State University, Philippines. Bà Cao Thị Hà An hiện là Giám đốc phát triển dự án tại Vinhomes.



BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám Đốc



ÔNG PHẠM THIẾU HOA

TGD kiêm Giám đốc Phát triển Dự án

Ông Phạm Thiếu Hoa được bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 05 năm 2019. Trước khi gia nhập Công ty, Ông Phạm Thiếu Hoa từng được bổ nhiệm vị trí Phó Giám đốc Thương mại tại Tập đoàn Technocom, Ucraina (tiền thân của Tập đoàn Vingroup) từ năm 2003 đến năm 2005, sau đó là Giám đốc Phát triển Dự án tại Tập đoàn Vingroup từ năm 2005 và đóng vai trò quan trọng trong hoạt động phát triển dự án của Vingroup nói chung và Vinhomes nói riêng. Ông Phạm Thiếu Hoa tốt nghiệp Thạc sỹ Quản Trị Kinh doanh của trường Đại học Nam California.



BÀ NGUYỄN THU HẰNG

PTGD Thường trực phụ trách Vận hành

Bà Nguyễn Thu Hằng được bổ nhiệm làm PTGD Thường trực phụ trách Vận hành từ tháng 10 năm 2020. Bà Hằng có hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, quản trị rủi ro và ngân hàng. Bà từng giữ các vị trí Trưởng phòng Quản lý Rủi ro Hoạt động, Trưởng phòng Khách hàng Doanh nghiệp và Trưởng phòng Thị trường vốn tại Ngân hàng Vietinbank. Bà Nguyễn Thu Hằng tốt nghiệp Cử nhân ngành Tài chính & Kế toán tại trường Đại học New South Wales, Úc và có bằng Thạc sỹ Kinh tế về Ngân hàng và Tài chính tại trường ESCP Europe.



ÔNG DOUGLAS JOHN FARRELL

PTGD phụ trách Tài chính và Đầu tư

Ông Douglas John Farrell được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Tài chính và Đầu tư từ tháng 02 năm 2018. Trước khi gia nhập Công ty, ông Douglas John Farrell từng là Giám đốc điều hành, Giám đốc M&A lĩnh vực Bất động sản khu vực Australia & New Zealand tại Citigroup từ năm 2010 đến năm 2016 và là Thành viên sáng lập Quỹ đầu tư Quintet Partners từ năm 2016. Ông Douglas Farrell tốt nghiệp Cử nhân Tài chính của trường Đại học Macquarie, Úc và Cử nhân Kế toán thương mại của Viện Kế toán Công chứng Úc.



ÔNG NGUYỄN ĐỨC QUANG

PTGD phụ trách Bán hàng và Tiếp thị

Ông Nguyễn Đức Quang được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Kinh doanh và Tiếp thị từ tháng 02 năm 2018. Ông Nguyễn Đức Quang làm việc cho Công ty từ năm 2014 và đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển thị trường bất động sản khu vực phía Nam. Trước khi gia nhập Công ty, ông từng giữ các chức vụ quản lý tại LG Electronics Việt Nam, FPT Trading, và sau đó là Giám đốc Bán hàng và Tiếp thị tại Mercedes - Benz An Du Autohaus. Ông Nguyễn Đức Quang tốt nghiệp Cử nhân Quản trị Kinh doanh Viện Đại học Mở Hà Nội.



ÔNG PHẠM VĂN KHƯƠNG

PTGD phụ trách Khối Xây dựng

Ông Phạm Văn Khương được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Khối Xây dựng của Công ty từ tháng 10 năm 2018. Trước đó, ông là Chủ tịch Công ty kiêm PTGD phụ trách Xây dựng Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Vincom. Ông đã có gần 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và công nghệ công nghiệp. Ông Khương có bằng Kỹ sư Xây dựng của trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.



ÔNG NGUYỄN ANH DŨNG

PTGD phụ trách An ninh, An toàn & Phòng chống cháy nổ

Ông Nguyễn Anh Dũng được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách An ninh, An toàn và Phòng chống cháy nổ từ tháng 10 năm 2021. Ông có 15 năm kinh nghiệm làm việc tại Vingroup và giữ các vị trí lãnh đạo cao cấp như Phó Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Vincom Retail từ năm 2018. Ông Nguyễn Anh Dũng tốt nghiệp Đại học Phương Đông, chuyên ngành Tiếng Anh.



BÀ MAI THU THỦY

PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ

Bà Mai Thu Thủy được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ từ tháng 10 năm 2020. Trước đó, bà có hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc tại Vingroup và giữ các vị trí lãnh đạo cao cấp như Phó Tổng giám đốc Công ty Vinpearl, Phó Ban Nhân sự Tập đoàn Vingroup và Phó Tổng giám đốc Công ty VinCommerce. Bà Mai Thu Thủy tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân chuyên ngành Tài chính - Ngân hàng.

Ban Giám đốc (BGĐ) của Công ty gồm một Tổng Giám đốc (TGD), một Phó Tổng Giám đốc Thường trực và năm Phó Tổng Giám đốc (PTGD). Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các PTGD do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

BGĐ Công ty cũng có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính và quốc tịch. Dù mới chỉ được bổ nhiệm vào vị trí chính thức tại Vinhomes kể từ sau khi Vinhomes tái cấu trúc, đa số thành viên BGĐ Công ty là những thành viên đã có hơn năm năm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản của Tập đoàn Vingroup trước khi lĩnh vực này được tái cấu trúc, tập trung vào một công ty chuyên trách và chuyển vào Vinhomes năm 2018.

BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát (**BKS**) là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và BGD. Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra, thay mặt ĐHĐCĐ giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, báo cáo trực tiếp ĐHĐCĐ.

Ban Kiểm soát của Công ty gồm ba thành viên với nhiệm kỳ năm năm. Nhiệm kỳ hiện tại từ năm 2018 đến năm 2023.



Thành viên Ban Kiểm Soát

BÀ NGUYỄN LÊ VÂN QUỲNH
Trưởng BKS

Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh được bầu làm Trưởng BKS từ tháng 08 năm 2021. Bà Quỳnh từng là kiểm toán viên tại Công ty TNHH KPMG từ năm 2012 đến năm 2017. Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh tốt nghiệp Cử nhân Tài chính Ngân hàng và Thạc sĩ Tài chính ngân hàng.

BÀ PHẠM NGỌC LAN
Thành viên BKS

Bà Phạm Ngọc Lan được bầu vào BKS từ tháng 08 năm 2021. Bà Lan từng là Trưởng nhóm kiểm toán viên tại Công ty TNHH Ernst & Young từ năm 2011 đến năm 2014. Bà Phạm Ngọc Lan tốt nghiệp Cử nhân Kế toán.

BÀ LÊ THỊ DUYÊN
Thành viên BKS

Bà Lê Thị Duyên được bầu vào Ban Kiểm soát từ tháng 02 năm 2018. Bà Duyên đã có nhiều năm kinh nghiệm làm kế toán trưởng tại các Công ty VinDS, Công ty Thời trang M.Y.M và SYM Việt Nam. Bà Lê Thị Duyên có bằng Thạc sĩ Tài chính và Quản lý kiểm soát của trường Jean Moulin Lyon 3, Pháp.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

01

Tiếp tục tìm kiếm và mở rộng quỹ đất trên khắp cả nước

Với định hướng phát triển các Siêu dự án quy mô cực lớn trong những năm tới, Công ty sẽ tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất không chỉ tại các vị trí chiến lược của tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, mà còn mở rộng tới những vùng đất rộng lớn và giàu tiềm năng ven biển.

02

Nghiên cứu xây dựng các mô hình Siêu dự án

Sau thành công của những Đại đô thị hàng trăm héc ta, Vinhomes đang tập trung nghiên cứu phát triển các Siêu dự án có quy mô hàng nghìn tới hàng chục nghìn héc ta, sánh tầm đẳng cấp các siêu đô thị trên thế giới. Đây sẽ là những Siêu đô thị sinh thái ven biển hoặc ven sông, hoàn chỉnh về hạ tầng giao thông với nhiều đường cao tốc cấp quốc gia và tuyến đường huyết mạch kết nối, được thiết kế độc đáo để tạo đột phá với những công trình mang tính biểu tượng, những tiện ích đẳng cấp vượt trội, ứng dụng công nghệ tiên tiến bậc nhất trong quản lý vận hành và giải pháp xanh ưu việt. Vinhomes đang không ngừng nỗ lực để bứt phá và hiện thực hóa khát vọng nâng tầm vị thế bất động sản Việt Nam trên bản đồ thế giới.

03

Tiếp tục tập trung chuyển đổi số mạnh mẽ và toàn diện

Vinhomes sẽ không ngừng hoàn thiện và nâng cấp các nền tảng thuộc hệ sinh thái O2O để hỗ trợ kinh doanh, tăng cường hiệu quả hoạt động và nâng cao trải nghiệm của khách hàng. Bên cạnh đó, Công ty sẽ đẩy mạnh phát triển mô hình quản lý vận hành thành phố thông minh cấp độ cao để ứng dụng tại các Đại dự án và Siêu dự án trong thời gian tới.

04

Gia tăng nguồn doanh thu bền vững nhờ đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh

Ngoài mảng kinh doanh bất động sản nhà ở cốt lõi, Vinhomes sẽ tiếp tục mở rộng hoạt động cho thuê căn hộ, biệt thự dịch vụ và văn phòng, giúp tạo nguồn thu ổn định và nâng cao giá trị cho thương hiệu Vinhomes. Bên cạnh đó, Công ty cũng đẩy mạnh bất động sản công nghiệp – một lĩnh vực đang phát triển rất mạnh mẽ với tiềm năng lớn và dự kiến sẽ là một trong những hoạt động trụ cột của Vinhomes trong tương lai.

05

Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao

Nguồn nhân lực luôn được ưu tiên đầu tư phát triển với chất lượng cao để có thể đáp ứng tốc độ phát triển mạnh mẽ của Công ty. Nhân sự được đào tạo thường xuyên và chuyên nghiệp về kiến thức và kỹ năng để bắt kịp với yêu cầu công việc, duy trì và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng cả về chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Việc chuẩn bị, đào tạo lực lượng cán bộ lãnh đạo để sẵn sàng quản lý các dự án mới cũng là một trong những ưu tiên được Công ty tập trung đẩy mạnh.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

NỘI DUNG

- 52 Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2021 và triển vọng kinh tế năm 2022
- 56 Kết quả hoạt động kinh doanh 2021
- 58 Các chỉ số tài chính cơ bản giai đoạn 2018 – 2021
- 60 Kế hoạch hoạt động năm 2022

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2021 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2022

Kinh tế vĩ mô năm 2021



Đại dịch Covid-19 với các biến chủng mới tiếp tục biến động phức tạp khó lường và ảnh hưởng tới nền kinh tế thế giới bất chấp nỗ lực bao phủ vắc-xin và chiến lược miễn dịch cộng đồng của phần lớn các nước. Tình trạng phục hồi của kinh tế toàn cầu diễn ra không đồng đều giữa các khu vực. Chuỗi cung ứng toàn cầu đã rơi vào tình trạng đứt gãy khi nhu cầu hàng hoá tăng vọt hậu đại dịch trong khi hoạt động sản xuất và vận tải không đáp ứng kịp, điều này kéo theo nỗi lo lạm phát ở nhiều quốc gia. Tuy vậy nhìn chung nền kinh tế toàn cầu cũng đã phục hồi ngoạn mục trong năm 2021 với mức tăng trưởng chung toàn cầu ước đạt 5,5%, cao hơn nhiều so với mức giảm mạnh của năm 2020.

Ở thị trường tài chính, thế giới có một năm sôi động với sự tăng giá mạnh ở nhiều lớp tài sản như dầu thô, tiền ảo, và cổ phiếu. Theo dữ liệu từ MorningStar, năm 2021 có gần 1.500 công ty chào sàn trên toàn cầu, huy động nguồn vốn gần 500 tỷ USD, tăng gấp đôi cả về số lượng và giá trị so với 2020. Theo Dealogic, giá trị các thương vụ mua bán và sáp nhập (M&A) toàn cầu năm 2021 đạt hơn 5.000 tỷ USD, vượt mọi kỷ lục trước đó.

Ngành sản xuất sôi động với cuộc đua công nghệ ô tô điện bất chấp đại dịch. Các hãng xe lớn nước ngoài như General Motors, Ford, BMW, hay Tesla lần lượt công bố kế hoạch rót nhiều tỷ USD để đầu tư cho ô tô điện. VinFast – hãng xe hơi thương hiệu Việt đầu tiên cũng đã tuyên bố chính thức chuyển từ sản xuất động cơ đốt trong sang 100% sản xuất động cơ điện từ 2023. Đây là minh chứng cho xu hướng tất yếu của thế giới vì một cuộc sống xanh và bền vững hơn.

Với Việt Nam, năm 2021 vẫn là một năm đầy thách thức cho nền kinh tế do sự bùng phát của biến thể Delta dẫn đến đợt dịch lần thứ tư trên cả nước, ảnh hưởng nghiêm trọng tới nhiều tỉnh thành. Trước tình hình đó, Chính phủ đã ban hành những quyết sách kịp thời, chỉ đạo quyết liệt và đồng bộ để phòng chống sự lây lan của dịch bệnh nhằm phát triển kinh tế, đảm bảo an sinh xã hội. Một chiến lược vắc-xin quy mô lớn nhất trong lịch sử được khẩn trương triển khai đã tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế. Các hoạt động sản xuất tái bình thường mới, lưu thông giữa các tỉnh, thành phố được thông suốt, kinh tế dần hồi phục và tăng trưởng trở lại trong

Giá trị vốn đầu tư vào lĩnh vực Fintech đạt 4 tỷ USD, gấp 3 lần năm trước và chiếm 11% tổng số vốn đầu tư vào khu vực ASEAN, qua đó vững vàng ở vị trí thứ ba trong khu vực.



Quý IV. Tăng trưởng GDP trong năm 2021 đạt 2,58% được đánh giá là một thành công lớn của Việt Nam. Bên cạnh đó, lạm phát được kiểm soát tốt. Chỉ số giá tiêu dùng CPI của Việt Nam năm 2021 chỉ tăng 1,84%, là mức thấp nhất trong vòng sáu năm trở lại đây đã góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, tạo điều kiện cho Chính phủ thực hiện nhiều chính sách tài chính, tài khóa hỗ trợ người dân, doanh nghiệp và nền kinh tế.

Với những nỗ lực đã đạt được trong năm 2021, Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn và tiềm năng đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI (bao gồm vốn đăng ký mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị vốn góp, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài) tăng gần 10% so với năm 2020, đạt hơn 31 tỷ USD. Trong tổng số 106 quốc gia và vùng lãnh thổ đầu tư vào Việt Nam, Singapore dẫn đầu với tổng vốn đầu tư trên 10,7 tỷ USD, chiếm 34,4% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam, tăng 19% so với cùng kỳ 2020; Hàn Quốc đứng thứ hai với gần 5 tỷ USD, chiếm gần 16% tổng vốn đầu tư, tăng 25% so với cùng kỳ 2020. Tổng kim ngạch xuất, nhập

khẩu hàng hóa năm 2021 của Việt Nam về đích với con số kỷ lục 668,5 tỷ USD, tăng gần 23% so với năm 2020, thành tích xuất siêu tiếp tục được giữ vững với giá trị đạt hơn 4 tỷ USD. Kết quả này đưa Việt Nam trở thành quốc gia xuất siêu sáu năm liên tiếp và là tiền đề quan trọng để nền kinh tế vững bước vào năm 2022.

Cũng trong năm 2021, một số lĩnh vực khác của Việt Nam như chuyển đổi số, đổi mới sáng tạo cũng đạt nhiều bước tiến vượt bậc. Theo báo cáo của một số tổ chức nghiên cứu quốc tế, Việt Nam đứng thứ ba trong khu vực ASEAN và xếp hạng 14/50 tại khu vực Châu Á về quy mô kinh tế Internet với giá trị đạt 21 tỷ USD năm 2021 (khoảng 5,8% GDP năm 2021), tăng 31% so với năm 2020. Về đổi mới sáng tạo, ước tính giá trị vốn đầu tư vào lĩnh vực Fintech đạt 4 tỷ USD, gấp 3 lần năm trước và chiếm 11% tổng số vốn đầu tư vào khu vực ASEAN, qua đó vững vàng ở vị trí thứ ba trong khu vực.

Triển vọng kinh tế 2022

Với nền tảng vững chắc, kinh tế Việt Nam đã thể hiện sức chống chịu đáng kể trong những giai đoạn khủng hoảng và gần đây là đại dịch Covid-19. Nhiều chuyên gia kinh tế, tổ chức trong và ngoài nước uy tín đánh giá triển vọng phục hồi và phát triển của kinh tế Việt Nam năm 2022 tích cực.

Năm 2022 là năm bản lề, có ý nghĩa quan trọng và tạo nền tảng cho kế hoạch 5 năm 2021 – 2025. Chính phủ đã đưa ra các chỉ đạo, kế hoạch quyết liệt về thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch bệnh, cùng với đó tận dụng mọi cơ hội thúc đẩy quá trình phục hồi, phát triển kinh tế – xã hội và duy trì động lực tăng trưởng trong dài hạn. Do vậy năm 2022 được kì vọng sẽ là một năm phục hồi và phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế Việt Nam.



Với việc thông qua Nghị quyết về chính sách tài khóa, tiền tệ và gói hỗ trợ gần 350 nghìn tỷ nhằm phục hồi và phát triển kinh tế xã hội, Quốc hội đặt mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2022 ở mức 6 – 6,5%, GDP bình quân đầu người phần đầu đạt 3.900 USD, tốc độ tăng trưởng chỉ số giá tiêu dùng CPI giữ dưới mức 4%, qua đó kiểm soát tốt lạm phát.

Tăng trưởng sẽ được hỗ trợ bởi sức mua tăng mạnh từ tiêu dùng nội địa, giải ngân vốn đầu tư công cũng như sự phục hồi của ngành du lịch sau khi Việt Nam chính thức mở cửa trở lại du lịch quốc tế từ giữa tháng 03 năm 2022. Bên cạnh đó, Việt Nam là một nền kinh tế có độ mở cao nên đây chính là cơ hội để bắt nhịp cùng đà phục hồi của kinh tế thế giới, nhờ một loạt các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới với các khối kinh tế phát triển như Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP), Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam – EU (EVFTA), Hiệp định song phương Việt Nam – Hoa Kỳ và tới đây là Hiệp định Đối tác Kinh tế Toàn diện Khu vực (RCEP). Việt Nam đang đứng trước cơ hội lớn để gia tăng giá trị xuất siêu và gạt hái thành công trong năm 2022.



Kinh tế vĩ mô năm 2021

Năm 2021, bất chấp dịch bệnh và các đợt giãn cách xã hội kéo dài, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục phát triển bền vững từ Bắc vào Nam.

Theo nghiên cứu của CBRE Việt Nam, tổng số căn hộ mở bán tại Hà Nội giảm nhẹ 7% so với năm 2020. Tuy nhiên, tỷ lệ hấp thụ vẫn duy trì tốt cho thấy nhu cầu nhà ở không bị ảnh hưởng quá nhiều bởi dịch bệnh. Khu vực phía Đông Thủ đô tiếp tục dẫn đầu về số lượng căn hộ mới trong năm 2021, chiếm 44% nguồn cung. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung hạn chế do áp lực từ đợt dịch bệnh thứ tư kéo dài và vấn đề cấp phép. Tổng số căn hộ được mở bán chỉ khoảng 14.300 căn, giảm 22% so với năm 2020, và tương đương số lượng giao dịch thành công trong kỳ. Khu vực phía Đông bao gồm thành phố Thủ Đức tiếp tục là tâm điểm, đóng góp 52% nguồn cung mới. Tiếp nối thành công trước đó, đại dự án Vinhomes Grand Park cũng mở bán phân khúc căn hộ cao cấp và được người mua đón nhận nhiệt tình. Tại thị trường thấp tầng, nguồn cung tại Hà Nội cải thiện nhẹ so với năm 2020, trong khi Thành phố Hồ Chí Minh rơi xuống mức thấp nhất kể từ năm 2015. Nhờ vậy, giá bán trung bình của cả thị trường căn hộ và thấp tầng tại hai thành phố lớn đều ghi nhận mức tăng trưởng khả quan.

Năm 2022, CBRE dự báo nguồn cung sẽ phục hồi với hơn 25.000 căn ở Hà Nội và 22.000 căn ở Thành phố Hồ Chí Minh. Nhờ nhu cầu ổn định, mặt bằng giá bán sơ cấp sẽ vẫn ghi nhận mức tăng trưởng từ 3 – 7% tại hai thành phố lớn trong giai đoạn 2022 – 2024. Với quỹ đất dồi dào, Vinhomes sẽ tăng cường triển khai xây dựng, đẩy mạnh bán hàng để đáp ứng nhu cầu thị trường trong ngắn hạn đồng thời góp phần phát triển thị trường bất động sản ổn định, bền vững trong dài hạn.

Bất động sản công nghiệp Việt Nam được kỳ vọng trở thành “điểm sáng” trên bản đồ thu hút đầu tư tại khu vực Đông Nam Á.

Thị trường bất động sản công nghiệp được kỳ vọng sẽ “bứt tốc”

Bất động sản công nghiệp Việt Nam được kỳ vọng trở thành “điểm sáng” trên bản đồ thu hút đầu tư tại khu vực Đông Nam Á khi được nhiều nhà đầu tư quốc tế nhắm tới. Điều này đến từ nền tảng chính trị ổn định, nguồn nhân lực dồi dào, thị trường tiềm năng, chi phí cạnh tranh, vị trí địa lý thuận lợi và nền kinh tế đang hội nhập ngày càng sâu rộng của Việt Nam.

Bên cạnh đó, Chính phủ và các địa phương không ngừng hoàn thiện, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông kết nối liên tỉnh, liên vùng nhằm đẩy mạnh phát triển kinh tế – xã hội cũng tạo điều kiện thu hút, thúc đẩy nhu cầu của các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia tích cực vào thị trường.

Theo nhận định của các chuyên gia, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam sẽ bùng nổ trong năm 2022 và duy trì đà tăng trưởng mạnh mẽ trong dài hạn nhờ nhu cầu đầu tư mới cũng như mở rộng của khách thuê.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021



Bất chấp những khó khăn do dịch bệnh Covid-19 gây ra cho toàn nền kinh tế, Công ty Cổ phần Vinhomes vẫn đạt được kết quả kinh doanh ổn định trong năm 2021 nhờ chính sách linh hoạt, kịp thời thích ứng với diễn biến thị trường.

Trong năm 2021, chiến lược bán lô lớn của Công ty cũng gặt hái được thành công thông qua việc hợp tác với các chủ đầu tư uy tín trong và ngoài nước. Vinhomes đã bán thành công 39,1 nghìn căn hộ⁽¹⁾, biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị hơn 78,9 nghìn tỷ đồng, bao gồm cả bán lẻ và bán lô lớn.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục giữ vững uy tín về chất lượng thi công và tiến độ bàn giao. Trong năm 2021, Vinhomes đã bàn giao 46.732 căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại. Một số dự án chính đã được bàn giao trong năm 2021 bao gồm Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park và Vinhomes Star City Thanh Hóa.

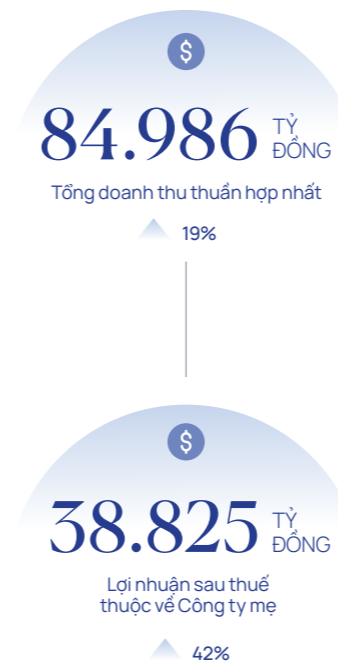
Các chỉ tiêu tài chính trọng yếu

PHÂN TÍCH VỀ DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN

Chỉ tiêu	Năm 2021 (tỷ đồng)	Năm 2020 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	73.319	67.310	9%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	6.847	709	866%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.032	898	15%
Doanh thu cung cấp các dịch vụ khác	3.788	2.630	44%
Tổng doanh thu	84.986	71.547	19%
Lợi nhuận trước thuế	48.138	36.517	32%
Trong đó:			
Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ⁽²⁾	47.694	36.755	30%
Lợi nhuận sau thuế	38.948	28.207	38%
Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ	38.825	27.351	42%

⁽¹⁾ Bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ của các giao dịch bán lô lớn

⁽²⁾ Số liệu đã bao gồm lợi nhuận từ các dự án BCC và các giao dịch bán lô lớn



PHÂN TÍCH VỀ BẢNG CÂN ĐỐI TÀI SẢN



Tài sản ngắn hạn giảm từ 102.312 tỷ đồng tại 31 tháng 12 năm 2020 xuống 94.437 tỷ đồng tại 31 tháng 12 năm 2021, chủ yếu từ biến động Tiền và các khoản tương đương tiền, Hàng tồn kho và khoản Tài sản ngắn hạn khác. Trong đó, chỉ tiêu Tiền và tương đương tiền giảm 9.088 tỷ đồng do Công ty thanh toán các khoản vay đến hạn, chỉ tiêu Hàng tồn kho giảm 14.375 tỷ đồng chủ yếu do trong năm Công ty đã tiến hành bàn giao cho người mua nhà, và chỉ tiêu Tài sản ngắn hạn khác tăng 9.664 tỷ đồng so với năm 2020 do tăng các khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư.

Tổng doanh thu thuần hợp nhất của Vinhomes đạt 84.986 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đạt 73.319 tỷ đồng, doanh thu từ dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công đạt 6.847 tỷ đồng và doanh thu từ cho thuê bất động sản đạt 1.032 tỷ đồng, lần lượt tăng 9%, tăng 866% và tăng 15% so với năm 2020. Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản năm 2021 chủ yếu đến từ việc hoàn thành và bàn giao tại các dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Star City Thanh Hóa. Doanh thu từ cho thuê bất động sản của Vinhomes chủ yếu đến từ doanh thu cho thuê căn hộ dịch vụ và cho thuê văn phòng tại Hà Nội và Thành phố

Hồ Chí Minh. Ngoài ra, Vinhomes nhận lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Star City với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (các dự án BCC), được ghi nhận tại chỉ tiêu doanh thu hoạt động tài chính.

Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ năm 2021 đạt 38.825 tỷ đồng tăng 42%, trong đó tổng lợi nhuận sau thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, bao gồm các dự án của Vinhomes và các dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup và các công ty con mà chi phí đầu tư và lợi ích kinh tế thuộc về Vinhomes là 38.417 tỷ đồng.

Chỉ tiêu	Năm 2021 (tỷ đồng)	Năm 2020 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	94.437	102.312	-8%
Tài sản dài hạn	136.079	113.574	20%
Tổng tài sản	230.516	215.886	7%
Tổng nợ phải trả	99.109	126.521	-22%
Trong đó:			
Tổng nợ vay (ngắn hạn và dài hạn)	19.919	24.955	-20%
Vốn chủ sở hữu	131.407	89.365	47%

Tài sản dài hạn tăng từ 113.574 tỷ đồng lên 136.079 tỷ đồng trong năm 2021. Trong đó, đặt cọc cho mục đích đầu tư và nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản trong năm 2021 cũng tăng 3.402 tỷ đồng bao gồm các khoản đặt cọc cho một số công ty trong cùng tập đoàn để nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản, nhận chuyển nhượng cổ phần các công ty sở hữu các dự án bất động sản về Vinhomes. Thêm vào đó, các khoản Bất động sản đầu tư tăng 3.379 tỷ đồng chủ yếu do hoàn thành xây dựng các hạng mục bất động sản tại các dự án lớn. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bất động sản tăng 12.672 tỷ đồng chủ yếu do Vinhomes tiếp tục triển khai xây dựng các dự án lớn.

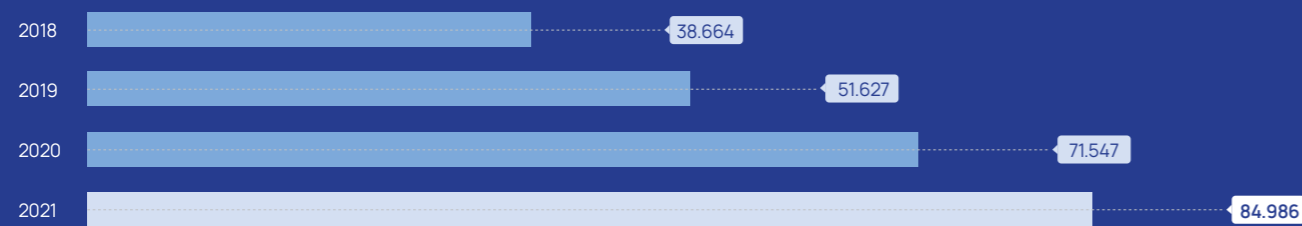
Tổng nợ phải trả tại 31 tháng 12 năm 2021 giảm 27.412 tỷ đồng so với cùng chỉ tiêu tại 31 tháng 12 năm 2020 xuống mức 99.109 tỷ đồng, chủ yếu đến từ việc giảm các khoản người mua nhà thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại tại các dự án bất động sản do Công ty đã tiến hành bàn giao cho người mua nhà và giảm các khoản nợ vay do Công ty sử dụng nguồn tiền đối đảo từ kinh doanh để trả các khoản nợ vay đến hạn.

Vốn chủ sở hữu tại 31 tháng 12 năm 2021 tăng 42.042 tỷ đồng so với tại 31 tháng 12 năm 2020, đạt 131.407 tỷ đồng. Mức tăng vốn chủ sở hữu chủ yếu nhờ lợi nhuận sau thuế của công ty tiếp tục tăng trưởng tốt trong năm 2021.

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN GIAI ĐOẠN 2018 – 2021

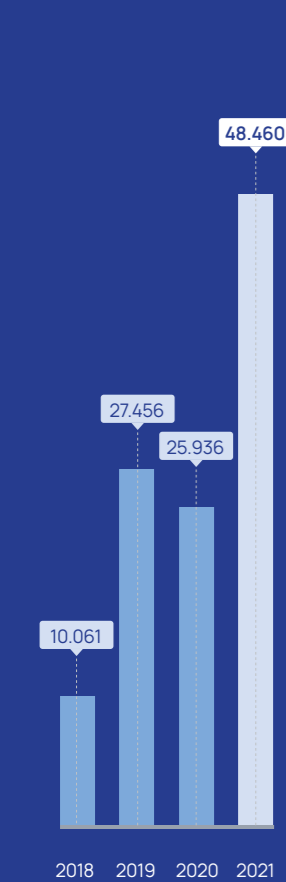
Doanh thu thuần

(Tỷ đồng)



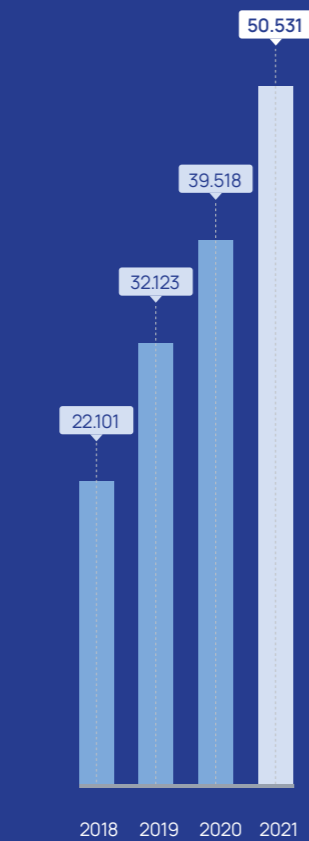
Lợi nhuận gộp

(Tỷ đồng)



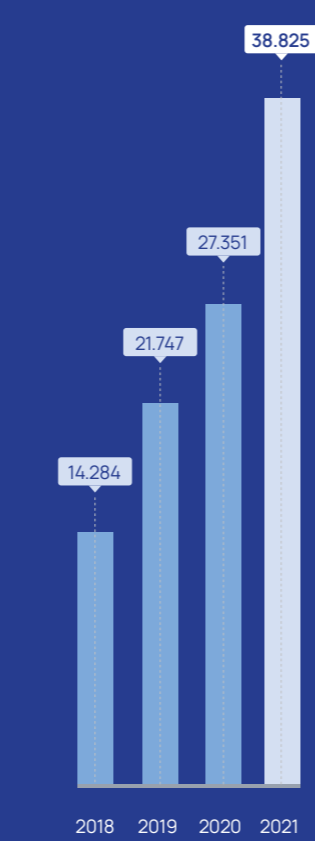
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay

(Tỷ đồng)



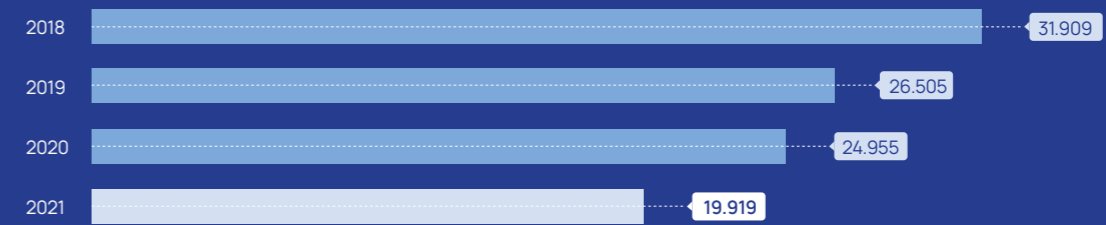
Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ

(Tỷ đồng)



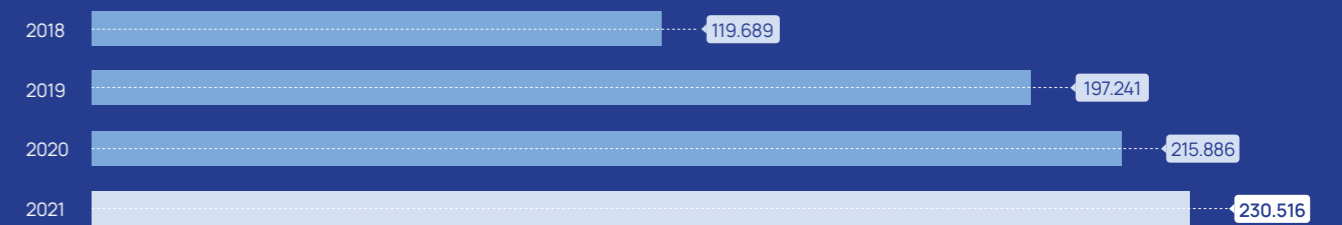
Nợ vay

(Tỷ đồng)



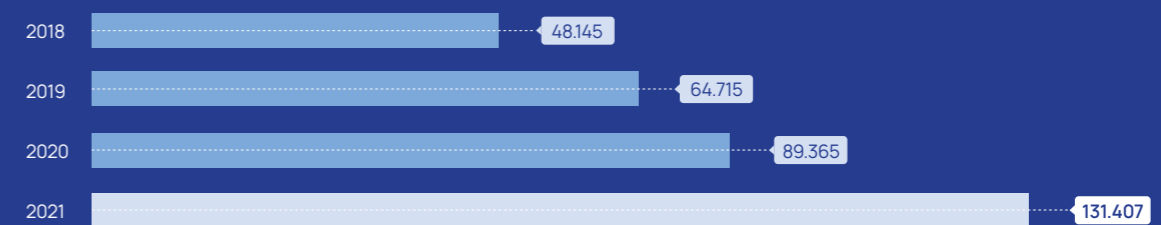
Tổng tài sản

(Tỷ đồng)

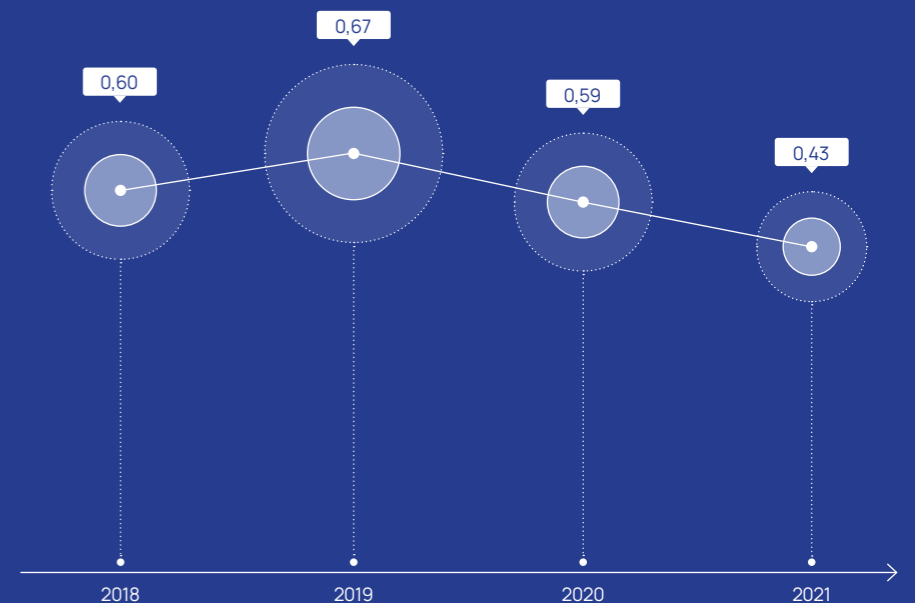


Vốn chủ sở hữu

(Tỷ đồng)



Trong năm 2021, Vinhomes và các công ty con đã trực tiếp ký hợp đồng mua bán (HĐMB) và nhận đặt cọc không hủy ngang cho 38.243^(*) căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại, tương đương tổng giá trị hợp đồng 70.130^(*) tỷ đồng, tăng trưởng 12% so với năm trước. Bên cạnh đó, các dự án do Vinhomes hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup và các công ty con cũng đã ký hợp đồng mua bán và nhận đặt cọc không hủy ngang cho 867 biệt thự và nhà phố thương mại, tương đương tổng giá trị hợp đồng 8.788 tỷ đồng, tăng hơn 5,6 lần so với năm 2020.



Tổng nợ / Tổng tài sản

^(*) Bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ của các giao dịch bán lẻ lớn.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

01

Mở bán các Đại đô thị mới

Sau thành công của ba Đại đô thị là Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park, Công ty sẽ ra mắt thị trường ba Đại dự án mới trong năm 2022 tại những tỉnh thành có hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, giàu tiềm năng phát triển với nhu cầu nhà ở không ngừng tăng nhanh. Tiếp nối thành công đã đạt được, những Đại dự án và Siêu dự án mang thương hiệu Vinhomes sắp ra mắt cũng sẽ có quy mô lớn, cảnh quan độc đáo, hệ thống tiện ích đẳng cấp và được ứng dụng nhiều tính năng thông minh trong quản lý vận hành. Với nền tảng thị trường ổn định, doanh số bán hàng năm 2022 kỳ vọng mức tăng trưởng tốt.



02

Nâng cấp và hoàn thiện hệ sinh thái O2O

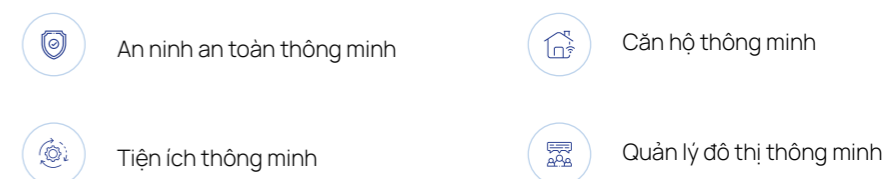
Mô hình kinh doanh O2O (Online-to-Offline) được phát triển và đưa vào hoạt động chính thức trong năm 2021, không chỉ tối ưu hóa trải nghiệm mà còn hỗ trợ hoạt động kinh doanh sơ cấp và thứ cấp của nhiều đối tượng từ người mua nhà, nhà đầu tư đến các đại lý môi giới thông qua đa dạng nền tảng tương tác. Năm 2022, Vinhomes sẽ tiếp tục đẩy mạnh hoạt động kinh doanh trực tuyến, nâng cấp và bổ sung các tính năng mới, đồng bộ hóa các nền tảng số để hoàn thiện hệ sinh thái khép kín trong lĩnh vực bất động sản theo xu hướng chung của toàn thế giới.



03

Không ngừng nâng cao chất lượng sống cho cư dân lấy công nghệ làm cốt lõi

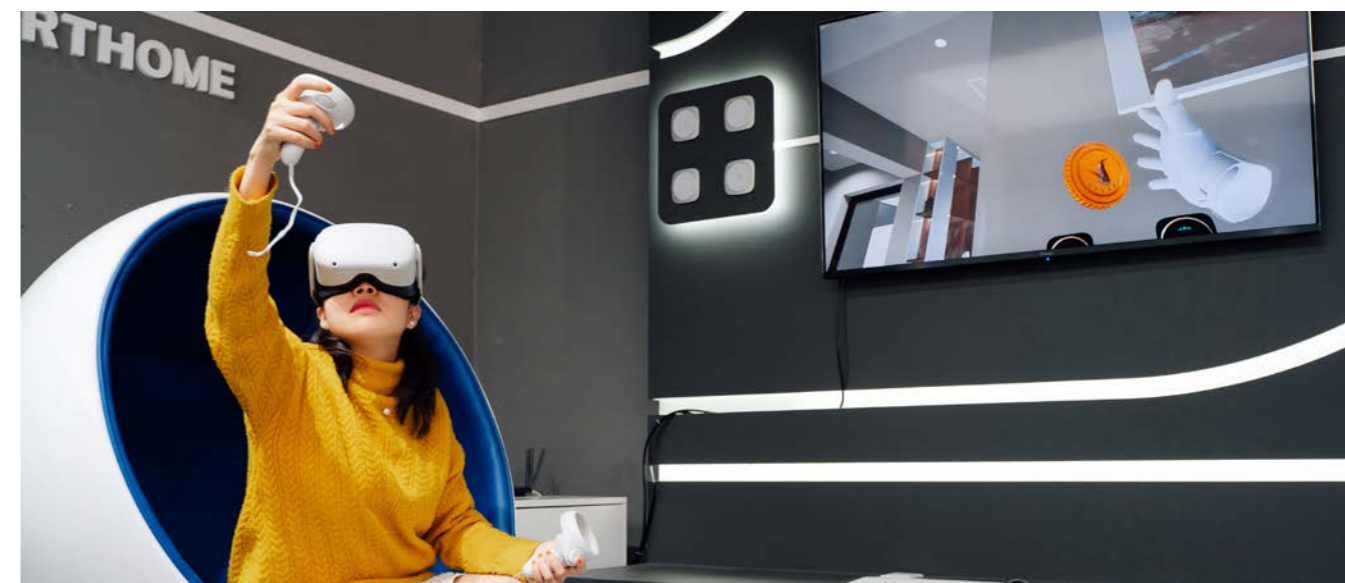
Bên cạnh hệ sinh thái số O2O giúp hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh của công ty, công nghệ cũng sẽ là trọng tâm trong hoạt động phát triển và vận hành các khu đô thị của Vinhomes. Ba Đại đô thị thông minh đầu tiên là Vinhomes Smart City, Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Grand Park đã và đang thiết lập tiêu chuẩn sống mới để Công ty tiếp tục ứng dụng những công nghệ cao cấp hơn nữa tại các dự án trong tương lai. Bốn trụ cột bao gồm An ninh an toàn thông minh, Tiện ích thông minh, Căn hộ thông minh và Quản lý đô thị thông minh sẽ tiếp tục phát huy hiệu quả, xây dựng môi trường sống tiện ích, hiện đại tầm cỡ quốc tế cho cư dân.



04

Đẩy mạnh xúc tiến đầu tư trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp

Trong năm 2021, bộ phận phát triển bất động sản công nghiệp của Vinhomes đã ghi nhận sự quan tâm lớn từ các khách hàng tiềm năng cả trong và ngoài nước, cho thấy nhu cầu và tiềm năng phát triển của phân khúc này. Năm 2022, Vinhomes sẽ tiếp tục các hoạt động xúc tiến đầu tư, sẵn sàng ký kết với các đối tác ngay khi những dự án khu công nghiệp đầu tiên đi vào hoạt động. Với những yếu tố vĩ mô thuận lợi và xu hướng tăng trưởng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam, bất động sản công nghiệp được tin tưởng sẽ trở thành một trong những mảng kinh doanh trụ cột, đóng góp doanh thu ổn định cho Vinhomes trong tương lai.





CHƯƠNG 4

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

NỘI DUNG

- 64** Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes
- 70** Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 74** Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 75** Báo cáo quản trị
- 76** Hoạt động kiểm toán nội bộ
- 77** Quản trị rủi ro
- 78** Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TẠI VINHOMES

Minh bạch và hiệu quả là những mục tiêu quan trọng hàng đầu mà mô hình quản trị doanh nghiệp của Vinhomes hướng tới. Hội đồng Quản trị Vinhomes ý thức sâu sắc rằng chỉ có xây dựng và vận hành được hệ thống quản trị doanh nghiệp đảm bảo các tiêu chí đó mới mang lại cho cổ đông của Vinhomes những giá trị và sự phát triển bền vững.

Để hiện thực hóa mục tiêu đó, Vinhomes đã xây dựng và vận hành mô hình quản trị doanh nghiệp hướng tới các nguyên tắc quản trị doanh nghiệp quốc tế OECD. Đồng thời, Vinhomes vẫn tuân thủ đầy đủ quy định về quản trị doanh nghiệp áp dụng đối với một công ty niêm yết tại Việt Nam.

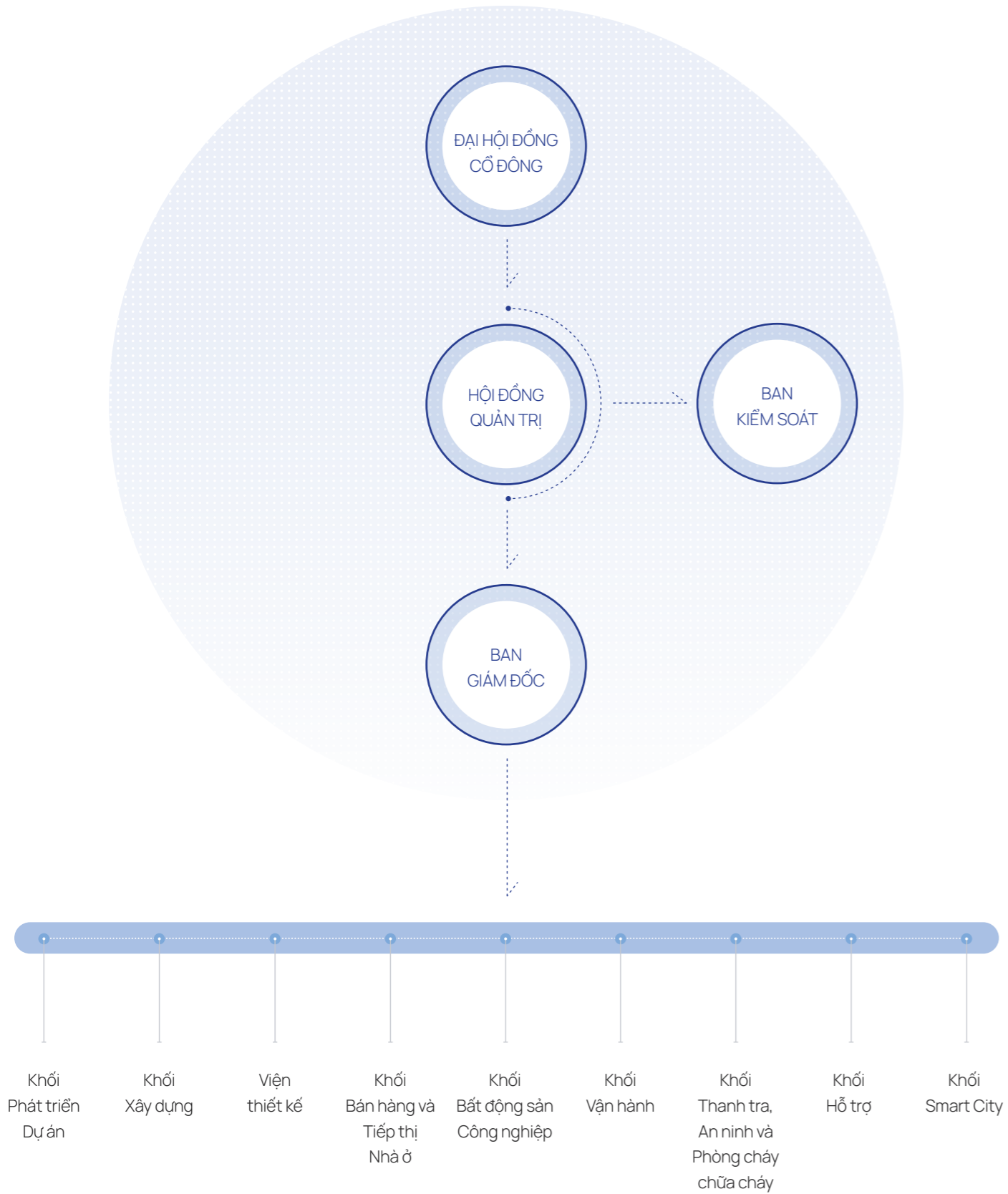
Là một đơn vị thành viên quan trọng của Tập đoàn Vingroup, Vinhomes được kế thừa các giá trị cốt lõi và nguyên tắc quản trị doanh nghiệp của công ty mẹ. Vinhomes được tổ chức theo cấu trúc phù hợp với các thông lệ quốc tế tốt nhất. Trong đó, vai trò sở hữu, quản trị và điều hành được tách bạch. Các hoạt động của Công ty được tổ chức theo các khối chức năng, phụ trách các lĩnh vực trong chuỗi giá trị.

“

Minh bạch và hiệu quả là những mục tiêu quan trọng hàng đầu mà mô hình quản trị doanh nghiệp của Vinhomes hướng tới.



Sơ đồ tổ chức



- KHỐI PHÁT TRIỂN DỰ ÁN**
 Khối Phát triển Dự án chịu trách nhiệm liên tục tìm kiếm những vùng đất chưa được khai thác đúng tiềm năng, phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương cũng như các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục phê duyệt dự án nhanh nhất, gia tăng quỹ đất phát triển cho Vinhomes.
- KHỐI XÂY DỰNG**
 Khối Xây dựng chịu trách nhiệm về quy hoạch, thiết kế và quản lý nhà thầu xây dựng đến khâu hoàn thiện công trình, đảm bảo cam kết của Vinhomes về chất lượng sản phẩm cũng như tiến độ bàn giao. Ngoài mảng thi công, khối Xây dựng còn bao gồm bộ phận Kinh tế Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm soát, tối ưu chi phí xây dựng và bộ phận Cung ứng – Đầu thầu chịu trách nhiệm thực hiện các gói thầu, mua sắm hàng hóa, nguyên vật liệu xây dựng.
- VIỆN THIẾT KẾ**
 Viện thiết kế có trách nhiệm thiết kế, kiểm soát thiết kế và quản lý hồ sơ thiết kế cho các dự án của Vinhomes, thẩm định và cung cấp thông tin về thiết kế phục vụ công tác của các bộ phận khác như tiếp thị và bán hàng. Đồng thời, Viện thiết kế cũng có nhiệm vụ chuẩn hóa thiết kế, vật tư xây dựng cũng như tham gia đánh giá hồ sơ kỹ thuật của các gói thầu.
- KHỐI BÁN HÀNG VÀ TIẾP THỊ NHÀ Ở**
 Khối Bán hàng và Tiếp thị Nhà ở được tổ chức theo từng lĩnh vực bán bất động sản nhà ở, cho thuê căn hộ, biệt thự, văn phòng và Phòng Marketing, trong đó các Phòng Kinh doanh bán bất động sản nhà ở chịu trách nhiệm quản lý mạng lưới đại lý của Công ty. Nhân sự các phòng ban trong Khối Bán hàng và Tiếp thị đều là những người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn, có kiến thức chuyên sâu về thị trường và sản phẩm.
- KHỐI BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP**
 Khối Bất động sản Công nghiệp bao gồm phòng Kinh doanh và phòng Nghiên cứu Phát triển Sản phẩm. Nhân sự của Khối bao gồm những chuyên gia có hàng chục năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển, xây dựng, quản lý khu công nghiệp, cũng như tư vấn và kinh doanh bất động sản. Với định hướng đẩy mạnh mảng bất động sản công nghiệp của Vinhomes, Khối Bất động sản Công nghiệp sẽ dần trở thành một bộ phận trọng yếu trong hoạt động của Công ty.
- KHỐI VẬN HÀNH**
 Khối Vận hành chịu trách nhiệm quản lý vận hành các dự án mang thương hiệu Vinhomes, bao gồm các bộ phận chăm sóc khách hàng, lễ tân, bảo vệ, nhân viên vệ sinh, kỹ thuật, và chăm sóc cây xanh. Các bộ phận trong Khối Vận hành đều được đào tạo chuyên nghiệp đảm bảo đủ kỹ năng và kiến thức để phục vụ cư dân các khu đô thị Vinhomes với chất lượng dịch vụ năm sao.
- KHỐI THANH TRA, AN NINH, AN TOÀN VÀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY**
 Khối Thanh tra, An ninh, An toàn, Phòng cháy chữa cháy là đội ngũ chịu trách nhiệm kiểm soát chất lượng hoạt động nội bộ của Công ty, đảm bảo an ninh trật tự và an toàn phòng cháy chữa cháy tại các dự án cũng như cơ sở hoạt động của Vinhomes, để cư dân và cán bộ nhân viên Công ty có thể yên tâm sinh sống và làm việc.
- KHỐI HỖ TRỢ**
 Khối Hỗ trợ gồm các chức năng như Quan hệ cổ đông, Tài chính, Kế toán, Nhân sự, Pháp chế, và Hành chính. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối Phát triển Dự án, Xây dựng, Kinh doanh, Vận hành có thể thực hiện công việc hiệu quả.
- KHỐI SMART CITY**
 Là khối chuyên môn được thành lập mới trong năm 2021 để tập trung cho định hướng phát triển các đô thị thông minh của Vinhomes. Bộ phận này có chức năng nghiên cứu và phát triển các ứng dụng và giải pháp thông minh cho khu đô thị, tòa nhà và căn hộ, mang lại hiệu quả trong công tác quản lý, vận hành và gia tăng trải nghiệm của cư dân khi sống tại các khu đô thị của Vinhomes.

CÁC NGUYÊN TẮC TRỌNG YẾU TRONG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ THỰC TẾ THỰC HIỆN TẠI VINHOMES

Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý

Sự đa dạng của HĐQT: Vinhomes có cấu trúc HĐQT thể hiện rõ sự đa dạng về chuyên môn và bình đẳng giới. Các thành viên trong HĐQT có sự đa dạng về kinh nghiệm làm việc, độ tuổi, giới tính, quốc tịch.

Cụ thể, HĐQT của Vinhomes có chín thành viên, trong đó nữ chủ tịch Nguyễn Diệu Linh có trên 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Luật và Quản lý kinh doanh bất động sản, và bà Cao Thị Hà An với rất nhiều năm kinh nghiệm quản trị chiến lược và tài chính. Trong bảy nam thành viên HĐQT còn lại, có ba thành viên HĐQT độc lập nước ngoài.

Tại Vinhomes, hai vị trí Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc được đảm nhận bởi hai nhân sự độc lập.

Đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT, BKS

- Quy chế hoạt động của HĐQT được xây dựng và công bố công khai, minh bạch trong Quy chế Quản trị của Vinhomes. Văn bản này được công bố rộng rãi cho Cổ đông trên website của Công ty
- Xây dựng đầy đủ BKS và quy chế hoạt động của BKS
- Minh bạch về bổ nhiệm, thù lao và đánh giá của HĐQT
- Bảo hiểm trách nhiệm cho thành viên HĐQT
- Sử dụng đơn vị Kiểm toán độc lập quốc tế hàng đầu

Đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty

- Quyền tự do chuyển nhượng cổ phần đã được thanh toán đầy đủ và được ghi trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông của Công ty, trừ một số trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của ĐHĐCĐ
- Quyền được đối xử công bằng: Mỗi Cổ phần của cùng một loại đều tạo cho Cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại Cổ Phần Ưu Đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại Cổ Phần Ưu Đãi phải được công bố đầy đủ cho Cổ đông và phải được ĐHĐCĐ thông qua

Đảm bảo đối xử công bằng giữa các cổ đông

- Quyền và trách nhiệm tham gia các cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua Đại Diện Theo Ủy Quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa (nếu có áp dụng)
- Quyền được ưu tiên mua Cổ Phần mới chào bán tương ứng với tỷ lệ sở hữu Cổ Phần trong Công ty

- Quyền được cung cấp thông tin kịp thời của cổ đông, bao gồm cổ đông thiểu số: Vinhomes tuân thủ đầy đủ các quy định về nghĩa vụ công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo nguyên tắc minh bạch và bình đẳng của cổ đông trong việc tiếp cận các thông tin

- Quyền được đối xử bình đẳng của các cổ đông và quyền của cổ đông thiểu số: Ngoài việc tuân thủ nghiêm ngặt nghĩa vụ công bố thông tin đối với một công ty niêm yết, Vinhomes còn chủ động tổ chức họp định kỳ hàng quý với các cổ đông, nhà đầu tư và các thành viên thị trường để giải đáp và cung cấp các thông tin mà các bên quan tâm. Thông tin về các hội nghị do Vinhomes tổ chức hoặc tham gia được công bố rộng rãi trên website của Công ty

- Giao dịch với các bên liên quan được tiến hành bình đẳng, minh bạch, đảm bảo nguyên tắc không xung đột lợi ích: Tại Vinhomes, mỗi Công ty liên quan đều được coi như một pháp nhân độc lập. Do đó, mỗi giao dịch với các Công ty liên quan đều được kiểm soát và đảm bảo tính tuân thủ đầy đủ các quy trình kiểm soát như giao dịch giữa Vinhomes với một đơn vị độc lập khác theo quy định tại Quy chế nội bộ về việc kiểm soát xung đột lợi ích. Định kỳ hàng tháng, Công ty báo cáo tất cả các giao dịch với công ty liên quan để thành viên HĐQT độc lập và thành viên HĐQT không điều hành kiểm tra và phê duyệt

Công khai minh bạch hoạt động của Công ty

- Công bố đầy đủ tất cả các thông tin trọng yếu theo đúng quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE)

- Công bố thông tin công bằng, kịp thời và khách quan: Ngoài việc tuân thủ nghiêm ngặt nghĩa vụ công bố thông tin đối với một công ty niêm yết, Vinhomes còn định kỳ tổ chức họp hàng quý với các cổ đông, nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích thị trường để giải đáp và cung cấp các thông tin mà các bên quan tâm

- Công bố thông tin bằng Tiếng Anh

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

HDQT Vinhomes gồm chín thành viên, trong đó có một Chủ tịch HDQT và ba thành viên độc lập HDQT.

Thông tin chi tiết được trình bày tại Chương II - Giới thiệu Vinhomes, mục Hội đồng Quản trị.

Các cuộc họp và nghị quyết quan trọng của HDQT Vinhomes năm 2021

Trong năm 2021, HDQT đã thực hiện công việc theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty, các quy định, quy chế nội bộ và pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 vào ngày 25 tháng 06 năm 2021
- Tổ chức, chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm, Báo cáo tài chính quý và Báo cáo tài chính bán niên
- Giám sát thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HDQT đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của BGD trong các hoạt động kinh doanh
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định pháp luật đối với công ty đại chúng
- Giám sát hoạt động quản lý của BGD nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra

HDQT không lập các tiểu ban trực thuộc HDQT. Trong năm 2021, HDQT đã ban hành 31 Nghị quyết, bao gồm:

Nội dung	Số lượng Nghị quyết
Kiện toàn cơ cấu, sắp xếp bộ máy, tổ chức hoạt động kinh doanh của Công ty	25 Nghị quyết
Bổ nhiệm các lãnh đạo quản lý của Công ty, giao dịch với các bên liên quan, cử đại diện theo ủy quyền quản lý vốn góp trong các công ty con	6 Nghị quyết
Tổng cộng	31 Nghị quyết

Danh sách Nghị quyết của HDQT đã ban hành trong năm 2021

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội Dung
1	01/2021/NQ-HDQT-VH	05/01/2021	Phê duyệt, thông qua các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Vinhomes với các bên liên quan trong năm 2021
2	02/2021/NQ-HDQT-VH	22/01/2021	Phiên họp thường kỳ Quý IV/2020
3	03/2021/NQ-HDQT-VH	05/04/2021	Thành lập Bộ phận kiểm toán nội bộ trực thuộc HDQT Công ty
4	04/2021/NQ-HDQT-VH	07/04/2021	Phê duyệt việc góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes
5	05/2021/NQ-HDQT-VH	08/04/2021	Thông qua thời gian họp ĐHĐCĐ Thường niên năm 2021 của Công ty
6	06/2021/NQ-HDQT-VH	13/04/2021	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021
7	07/2021/NQ-HDQT-VH	20/04/2021	Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2020
8	08/2021/NQ-HDQT-VH	26/04/2021	Phiên họp thường kỳ Quý I/2021
9	09/2021/NQ-HDQT-VH	27/05/2021	Phê duyệt việc nhận chuyển nhượng vốn trong Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại và cử người đại diện quản lý phần vốn
10	10/2021/NQ-HDQT-VH	27/05/2021	Tạm hoãn họp ĐHĐCĐ thường niên Năm 2021
11	11/2021/NQ-HDQT-VH	10/06/2021	Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên Năm 2021
12	12/2021/NQ-HDQT-VH	28/06/2021	Triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
13	13/2021/NQ-HDQT-VH	30/06/2021	Thay đổi nội dung Đăng ký doanh nghiệp
14	13/2021/NQ-HDQT-VH	07/07/2021	Thông qua việc bán cổ phiếu quỹ của Công ty

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(tiếp theo)

Danh sách Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2021

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội Dung
15	14/2021/NQ-HĐQT-VH	08/07/2021	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị
16	15/2021/NQ-HĐQT-VH	08/07/2021	Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền
17	16/2021/NQ-HĐQT-VH	26/07/2021	Phiên họp thường kỳ Quý II/2021
18	17/2021/NQ-HĐQT-VH	26/07/2021	Phê duyệt các công việc liên quan đến việc chào bán ra công chứng trái phiếu doanh nghiệp năm 2021 với tổng mệnh giá tối đa 2.280 tỷ Đồng
19	18/2021/NQ-HĐQT-VH	26/07/2021	Phê duyệt các công việc liên quan đến việc chào bán ra công chứng trái phiếu doanh nghiệp năm 2021 với tổng mệnh giá tối đa 2.090 tỷ Đồng
20	19/2021/NQ-HĐQT-VH	26/07/2021	Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2021 với tổng mệnh giá tối đa 2.160 tỷ đồng
21	20/2021/NQ-HĐQT-VH	09/08/2021	Phê duyệt hồ sơ đăng ký chào bán ra công chứng trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá tối đa 2.280 tỷ Đồng
22	21/2021/NQ-HĐQT-VH	09/08/2021	Phê duyệt hồ sơ đăng ký chào bán ra công chứng trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá tối đa 2.090 tỷ Đồng
23	22/2021/NQ-HĐQT-VH	16/08/2021	Điều chỉnh phương án chi trả cổ tức và triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
24	23/2021/NQ-HĐQT-VH	28/09/2021	Thông qua Quy chế sửa đổi Quy chế phê duyệt và giao một số công việc cho Chủ tịch HĐQT và thông qua quy chế phân công nhiệm vụ của người đại diện theo pháp luật công ty
25	24/2021/NQ-HĐQT-VH	28/09/2021	Phê duyệt, thông qua các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Vinhomes với các bên liên quan trong năm 2021 (điều chỉnh)
26	25/2021/NQ-HĐQT-VH	01/10/2021	Thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
27	26/2021/NQ-HĐQT-VH	25/10/2021	Phiên họp thường kỳ Quý III/2021
28	27/2021/NQ-HĐQT-VH	28/10/2021	Miễn nhiệm và bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội Dung
29	28/2021/NQ-HĐQT-VH	28/10/2021	Thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp
30	29/2021/NQ-HĐQT-VH	18/11/2021	Thông qua điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên
31	30/2021/NQ-HĐQT-VH	30/11/2021	Cử người đại diện quản lý phần vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An

Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị công ty

Trừ ba thành viên HĐQT ở xa, tất cả các thành viên HĐQT còn lại và Ban Giám đốc tham gia đầy đủ các hội thảo, chương trình đào tạo về quản trị công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty

Trong năm 2021, Ban kiểm soát (BKS) đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và BGD theo sát việc ban hành và triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT. Bên cạnh đó, BKS cũng tham gia kiểm tra giám sát hoạt động kiểm toán, kiểm soát nội bộ tại Công ty cùng các phòng ban chuyên môn, đảm bảo hoạt động của bộ máy tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật và Quy chế Quản trị của Công ty.

Trong năm 2021, BKS đã triển khai thực hiện các công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2021 liên quan tới công tác kiện toàn, tái cấu trúc mô hình tổ chức của Công ty
- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận của Công ty
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, năm để đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo quy định của pháp luật

Trong quá trình kiểm tra, rà soát, BKS đánh giá các hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty đều được triển khai một cách minh bạch, tuân thủ đúng theo các quy định của pháp luật và các Quy chế Quản trị của Công ty.

Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2021 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, BGD và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

Công tác giám sát, kiểm tra thực hiện Quy chế Quản trị nội bộ Công ty

HĐQT đã thực hiện nghiêm túc Quy chế Quản trị của Công ty, chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm 2021, BKS đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Các kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp trong năm 2021

Trong năm 2021, Công ty đã tuân thủ và nghiêm túc thực hiện các quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tiếp theo những kết quả đáng khích lệ đạt được trong năm 2020, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Công ty với các bên có liên quan.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông và Nhà Đầu tư của Công ty đã duy trì những hoạt động thiết thực và nỗ lực cao trong việc cung cấp thông tin cho Cổ đông và Nhà Đầu tư.

Thù lao và các khoản lợi ích của thành viên HĐQT, BKS và BGD

Số lượng thành viên của HĐQT và BKS trong năm 2021 là chín thành viên HĐQT và ba thành viên BKS.

- Tổng số tiền thù lao của các thành viên HĐQT trong năm 2021 là 9,3 tỷ đồng, tương đương 0,02% lợi nhuận sau thuế.
- Tổng số tiền thù lao của các thành viên BKS trong năm 2021 là 200 triệu đồng, tương đương 0,001% lợi nhuận sau thuế.
- Ngoài ra, BGD hưởng lương, thưởng theo thỏa thuận trong Hợp đồng lao động và không có chế độ thù lao.

Các chế độ đãi ngộ khác đối với thành viên HĐQT, BKS và BGD

- Kiểm tra sức khỏe định kỳ: Thành viên HĐQT, BKS và BGD được kiểm tra sức khỏe định kỳ mỗi năm một lần theo gói khám sức khỏe đặc biệt tại các cơ sở thuộc Hệ thống Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec hoặc cơ sở y tế khác do Công ty chỉ định.
- Bảo hiểm sức khỏe: Ngoài các chế độ bảo hiểm được hưởng theo đúng quy định của pháp luật, các thành viên HĐQT, BKS và Ban Giám đốc được Công ty mua gói Bảo hiểm sức khỏe cho bản thân và người thân.
- Ưu đãi khi sử dụng dịch vụ của các Công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup: Thành viên HĐQT, BKS và BGD được miễn phí hoặc giảm giá khi sử dụng các dịch vụ của các công ty thành viên trong cùng Tập đoàn Vingroup theo quy định của Tập đoàn Vingroup tại từng thời điểm cụ thể. Chế độ ưu đãi được quy định đối với từng dịch vụ cụ thể bao gồm chế độ ưu đãi khi sử dụng dịch vụ y tế tại các cơ sở thuộc Hệ thống Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, khi sử dụng dịch vụ tại Khách sạn Vinpearl, VinWonders, Vinpearl Safari, Vinpearl Golf.

CÁC THAY ĐỔI VỀ THÀNH VIÊN HĐQT, BKS VÀ BGD

Các thay đổi về thành viên HĐQT

Năm 2021, Công ty không có thay đổi thành viên HĐQT.

Các thay đổi về thành viên BKS

Ngày 12 tháng 08 năm 2021, ĐHĐCĐ miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát đối với Ông Phạm Hoài Nguyên và Bà Đoàn Thị Thu Mai, đồng thời bầu bổ sung 02 thành viên BKS là Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh và Phạm Ngọc Lan nhiệm kỳ 2018 – 2023 từ ngày 12 tháng 08 năm 2021. BKS bao gồm các thành viên: Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh, Bà Phạm Ngọc Lan, và Bà Lê Thị Duyên.

Các thay đổi về thành viên BGD

HĐQT miễn nhiệm Ông Nguyễn Vũ Hưng khỏi chức vụ Phó Tổng Giám đốc và bổ nhiệm Ông Nguyễn Anh Dũng là Phó Tổng Giám đốc từ ngày 28 tháng 10 năm 2021.

HOẠT ĐỘNG KIỂM TOÁN NỘI BỘ

**Trong năm 2021,
Bộ phận Kiểm toán nội bộ
đã thực hiện những công
việc như sau:**

- Lập kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2021
- Trực tiếp và phối hợp với các bộ phận chức năng của Công ty, kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, các nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy định quản lý nội bộ của Công ty. Thường xuyên trao đổi và kịp thời thông báo những rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích của cổ đông và kiến nghị những giải pháp xử lý
- Kiểm toán nội bộ các báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ khác. Phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn, phát triển vốn và những rủi ro trọng yếu
- Đề xuất các biện pháp khắc phục những sai sót trong kế toán. Kiến nghị xử lý những vi phạm, giám sát, đánh giá và theo dõi hoạt động khắc phục những tồn tại đã phát hiện
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty và các công ty con, công ty thành viên đã niêm yết theo các quy định của pháp luật
- Các thành viên của Bộ phận kiểm toán nội bộ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, can trọng và không cản trở tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

QUẢN TRỊ RỦI RO

HĐQT và BGD Công ty luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn trong công tác quản trị rủi ro. Nghiệp vụ quản trị rủi ro là một nghiệp vụ trọng yếu không thể thiếu đối với hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa phí tổn từ rủi ro phát sinh và chi phí quản trị rủi ro, phù hợp với các chính sách chung về Quản trị rủi ro của Tập đoàn Vingroup. HĐQT và BGD liên tục cải tiến quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Quan điểm của HĐQT và BGD Công ty là trong rủi ro luôn tồn tại cơ hội. Vì vậy, Quản trị rủi ro không phải chỉ bao gồm giảm thiểu rủi ro, mà cần phân tích đầy đủ rủi ro, tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội, và chấp nhận rủi ro trong phạm vi cho phép của Công ty. Nhờ đó Công ty chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng và có kiểm soát cho những mục tiêu kinh doanh hợp lý.



Vinhomes Grand Park (TP. Hồ Chí Minh)

THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Mã cổ phiếu

VHM

Giá trị vốn hoá thị trường
tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (tỷ đồng)

357.058

Số lượng cổ phiếu lưu hành
tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (cổ phiếu)

4.354.367.488

Số lượng cổ phiếu quỹ
(tại ngày 31 tháng 12 năm 2021)

0

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do

4.354.367.488

Số lượng cổ phần bị hạn chế
chuyển nhượng

0

Cổ phiếu Vinhomes (VHM) là cổ phiếu thuộc nhóm ngành bất động sản có mức vốn hóa lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam và nằm trong danh sách VN30 gồm các cổ phiếu hàng đầu về giá trị vốn hóa và thanh khoản.

Biểu đồ diễn biến cổ phiếu năm 2021



— Khối lượng giao dịch cổ phiếu VHM
— Giá (VND)
— VNIndex điều chỉnh

- 1 Ngày 27 tháng 04 năm 2021: Đợt dịch Covid-19 lần thứ tư bắt đầu bùng phát
- 2 Tháng 07 năm 2021 – tháng 09 năm 2021: Dịch bệnh bùng phát cao điểm ở nhiều tỉnh thành lớn gồm Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, kéo theo các đợt giãn cách xã hội trên toàn quốc
- 3 Ngày 26 tháng 07 năm 2021 – ngày 11 tháng 08 năm 2021: Vinhomes bán thành công 60 triệu cổ phiếu quỹ
- 4 Ngày 01 tháng 10 năm 2021: Vinhomes trả cổ tức với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt và 30% bằng cổ phiếu
- 5 Tháng 12 năm 2021: Tỷ lệ tiêm chủng ở Việt Nam đã đạt 78%, vượt mục tiêu tiêm chủng cho 70% dân số vào cuối Quý I năm 2022 đã đề ra

Mặc dù có sự phục hồi trong Quý I và Quý II năm 2021, thị trường chứng khoán Việt Nam liên tiếp chứng kiến các phiên giao dịch giằng co, điều chỉnh khi làn sóng dịch Covid-19 lần thứ tư lan rộng, kéo theo đó là các đợt giãn cách xã hội kéo dài trên cả nước trong Quý III. Tuy nhiên nhờ những chỉ đạo quyết liệt và đồng bộ của Chính phủ trong triển khai tiêm chủng vắc-xin toàn dân, đến hết Quý III tình hình đã được kiểm soát và các hoạt động chính dần được khôi phục. Việt Nam đã trở thành một trong sáu

quốc gia có tỷ lệ bao phủ vắc-xin cao nhất thế giới, góp phần giữ vững GDP năm 2021 ở mức tăng trưởng dương và tạo tiền đề vững vàng cho sự phục hồi kinh tế trong năm 2022. Diễn biến này cũng được phản ánh qua sự phục hồi của giá cổ phiếu VHM vào cuối Quý IV năm 2021.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, giá cổ phiếu VHM đạt 82.000 đồng/cổ phiếu, tăng 21% so với thời điểm 31 tháng 12 năm 2020.

Cơ cấu cổ đông

(tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông sáng lập	2.902.482.480	66,66	1
	Trong nước	2.902.482.480	66,66	1
	Nước ngoài	0	0	0
2	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	2.902.482.480	66,66	1
	Trong nước	2.902.482.480	66,66	1
	Nước ngoài ¹	0	0	0
3	Cổ đông khác	1.451.885.008	33,34	43.709
	Trong nước	436.921.833	10,03	42.082
	Nước ngoài	1.014.936.175	23,31	1.627
4	Tổng cộng	4.354.367.488	100,00	43.710
	Trong nước	3.339.404.313	76,69	42.083
	Nước ngoài	1.014.936.175	23,31	1.627

Sở hữu của cổ đông nội bộ

(tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021)

Đối tượng	Họ và tên - Chức vụ	Tổng số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Hội đồng Quản trị	Nguyễn Diệu Linh - Chủ tịch	0	0
	Phạm Nhật Vượng - Thành viên	0	0
	Phạm Thiếu Hoa - Thành viên HĐQT kiêm TGD		
	Cao Thị Hà An - Thành viên	0	0
	Trần Kiên Cường - Thành viên	8.136	0,000186
	Varun Kapur - Thành viên độc lập	0	0
	Mueen Uddeen - Thành viên độc lập	0	0
	Hoang D. Quan - Thành viên độc lập	0	0
	Ashish Jaiprakash Shastry - Thành viên	0	0

¹ Cổ đông chiến lược nước ngoài gồm Government of Singapore và Monetary Authority of Singapore

Đối tượng	Họ và tên - Chức vụ	Tổng số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Ban Giám đốc	Phạm Thiếu Hoa - Tổng giám đốc	0	0
	Nguyễn Thu Hằng - Phó Tổng giám đốc Thường trực	0	0
	Douglas John Farrell - Phó Tổng giám đốc	0	0
	Nguyễn Đức Quang - Phó Tổng giám đốc	0	0
	Phạm Văn Khương - Phó Tổng giám đốc	0	0
	Nguyễn Anh Dũng - Phó Tổng giám đốc	0	0
	Mai Thu Thủy - Phó Tổng giám đốc	0	0
Ban Kiểm soát	Nguyễn Lê Văn Quỳnh - Trưởng Ban Kiểm soát	0	0
	Phạm Ngọc Lan - Thành viên Ban Kiểm soát	0	0
	Lê Thị Duyên - Thành viên Ban Kiểm soát	0	0

Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên

(tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021)

Tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	2.902.482.480	66,66

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không phát sinh

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Không phát sinh

Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư trong năm 2021

Vinhomes bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan, bảo đảm tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ lẻ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài. Vinhomes cam kết cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư các thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh của Công ty qua website. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, tài liệu gặp mặt cổ đông hàng quý, báo cáo tài chính và thông cáo báo chí về tài chính của Công ty bằng tiếng Việt và tiếng Anh được cập nhật cùng lúc và có thể được xem và tải từ trang web www.vinhomes.vn, mục Quan hệ Cổ đông.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông thông qua các sự kiện như ĐHCĐ thường niên, gặp gỡ nhóm nhà đầu tư, các cuộc họp với chuyên gia phân tích, họp quý với nhà đầu tư cá nhân, hội đàm trực tuyến, các hội nghị nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Các hoạt động này đã giúp gắn kết và là cầu nối giữa cổ đông và nhà đầu tư với Công ty nhằm cập nhật về các dự án đang được Vinhomes phát triển, cũng như các thông tin về tài chính và hoạt động nổi bật khác. Các sự kiện này còn có sự tham gia thường xuyên của lãnh đạo cấp cao nhằm giúp nhà đầu tư và cổ đông hiểu rõ hơn về định hướng chiến lược của Vinhomes.

Năm 2021, do ảnh hưởng kéo dài của dịch Covid-19 dẫn đến việc hạn chế đi lại, tiếp xúc hội họp, Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư tiếp tục triển khai hình thức họp trực tuyến để cập nhật kịp thời cho Nhà đầu tư về tình hình của Công ty. Trong năm, Vinhomes đã tổ chức hơn 60 cuộc hội đàm và tham dự 15 hội thảo thông qua đàm thoại. Bên cạnh đó, Công ty cũng phối hợp với công ty chứng khoán HSC tổ chức một buổi tọa đàm về ngành bất động sản và tiềm năng Vinhomes tới các nhà đầu tư cá nhân vào cuối tháng 12 năm 2021.

Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư của Vinhomes sẽ tiếp tục phát huy các hoạt động của mình trong tương lai. Chúng tôi luôn cố gắng nhanh chóng phản hồi những yêu cầu của nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích. Quý vị có thể liên lạc với chúng tôi qua địa chỉ email: ir@vinhomes.vn.

Lịch sự kiện 2021 Quan hệ nhà đầu tư

Quý I	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2020
	JPM – Hội thảo các Doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam
Quý II	Credit Suisse – Hội thảo Cơ hội đầu tư Thị trường châu Á lần thứ 24 năm 2021
	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2021
	Goldman Sachs & HSC – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam năm 2021
	VCSC – Hội thảo Đầu tư các Doanh nghiệp Việt Nam
	MBKE – Hội thảo cơ hội Đầu tư khu vực ASEAN năm 2021
	UBS – Hội thảo trực tuyến OneAEAN 2021
Quý III	Morgan Stanley – Hội thảo trực tuyến các Doanh nghiệp hàng đầu ASEAN
	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2021
	HOSE & Daiwa – Hội thảo ngày Doanh nghiệp Việt Nam năm 2021
	Jefferies – Diễn đàn Đầu tư khu vực châu Á
Quý IV	EFG – Hội nghị Nhà đầu tư trực tuyến
	Bank of America – Hội thảo Bất động sản toàn cầu
	Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2021
	HSBC – Diễn đàn về các Thị trường Mới nổi toàn cầu 2021
	JP Morgan – Diễn đàn Đầu tư khu vực châu Á
HSC – Hội thảo Thị trường Việt Nam 2021	
HSC – Tọa đàm về thị trường Bất động sản và tiềm năng Vinhomes	

*Tất cả các hội thảo trên đều được tổ chức điện đàm từ xa

Lịch tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Ngày 28 tháng 04 năm 2021	Công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2021
Ngày 28 tháng 07 năm 2021	Công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2021
Ngày 29 tháng 10 năm 2021	Công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2021
Ngày 28 tháng 01 năm 2022	Công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2021

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (dự kiến)

Tháng 04 năm 2022	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2022
Tháng 07 năm 2022	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2022
Tháng 10 năm 2022	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2022
Tháng 01 năm 2023	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2022

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

NỘI DUNG

- 86 Tầm nhìn bền vững
- 88 Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững trong năm 2021

TÂM NHÌN BỀN VỮNG

Kế thừa tầm nhìn bền vững của Công ty mẹ – Tập đoàn Vingroup, chúng tôi tin tưởng rằng một doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả là một doanh nghiệp có khả năng tạo ra những giá trị bền vững, lâu dài cho cổ đông, khách hàng, nhân viên, đối tác, và xã hội. Chúng tôi đặt mục tiêu là đơn vị dẫn đầu trong lĩnh vực kinh doanh của mình, và là một hạt nhân tạo ra những biến chuyển tích cực cho xã hội. Chúng tôi tuân thủ theo nguyên tắc vàng trong văn hóa của Vingroup và sử dụng nguyên tắc này làm thước đo đối với từng thành viên Vinhomes.

Đối với xã hội

- Phấn đấu để đạt được những thành tích vượt trội, qua đó đóng góp tích cực vào công cuộc xây dựng đất nước và nâng cao hình ảnh Dân tộc trên trường quốc tế
- Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn
- Sống và tư duy tích cực, thể hiện trình độ văn hóa cao, qua đó góp phần thúc đẩy sự phát triển văn minh xã hội
- Tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường bằng việc phát triển các đô thị sinh thái, xanh và thông minh, cam kết đồng hành cùng Chính phủ trong mục tiêu “không phát thải khí nhà kính” vào năm 2050

Đối với người lao động

- coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất
- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn
- Thực hành các chính sách phúc lợi ưu việt, tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả CBNV

Đối với khách hàng

- Nhận thức sâu sắc rằng khách hàng chính là người mang lại lợi ích cho Công ty, Vinhomes lấy sự hài lòng của khách hàng là thước đo thành công
- Đặt chữ TÂM làm nền tảng của việc kinh doanh, lấy khách hàng làm trung tâm. Luôn đảm bảo khách hàng được tôn trọng và được phục vụ với thái độ tận tâm và đúng mực.
- Giữ chữ TÍN với khách hàng trong mọi lời nói và hành động. Nỗ lực hết mình để đảm bảo đúng và cao hơn các cam kết với khách hàng
- Lắng nghe để thấu hiểu khách hàng, biết cân bằng lợi ích của khách hàng với lợi ích của Công ty
- Nắm bắt xu thế, nâng cao chất lượng dịch vụ và chủ động tạo ra sản phẩm mang tính dẫn dắt thị trường để đem lại cho khách hàng những giá trị vượt trội

Đối với cổ đông và đối tác

- Tôn trọng và đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển
- Giữ chữ TÍN, cam kết xây dựng và phát triển quan hệ hợp tác bền vững

ĐÁNH GIÁ THỰC HIỆN CÁC LĨNH VỰC TRỌNG YẾU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TRONG NĂM 2021

Tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường,
kiến tạo lối sống gần gũi thiên nhiên



Tính thân thiện với môi trường trong dự án bất động sản được thể hiện qua mật độ xây dựng thấp, tiện ích và cấu phần hòa hợp với nhau cũng như với môi trường xung quanh, kiến tạo một tổng thể hài hòa, hướng tới cuộc sống đô thị thông minh và hòa hợp với thiên nhiên.

Mỗi khu đô thị của Vinhomes đều được xây dựng trên nền tảng "hòa quyện cuộc sống cùng thiên nhiên" với khuôn viên cây xanh, công viên, quảng trường, mặt nước được thiết kế và bố trí tổng thể hài hòa. Bên cạnh mật độ xây dựng thấp, các công trình cảnh quan mang tính điểm nhấn đều được đan xen nhằm tăng cường yếu tố thiên nhiên cho cư dân như hồ điều hòa trung tâm rộng 24,5 ha tại dự án Vinhomes Ocean Park, Hà Nội, khu vườn Nhật với các khu hồ nuôi cá, vườn Nhật Bản tại dự án Vinhomes Smart City tại Hà Nội, hay đại công viên ven sông rộng tới 36 ha tại dự án Vinhomes Grand Park, Thành phố Hồ Chí Minh đã góp phần kiến tạo khuôn viên thiên nhiên "xanh" cho cư dân, đồng thời cải thiện khí hậu và



TechnoPark Tower - Vinhomes Ocean Park (Hà Nội)

xây dựng không gian công cộng lý tưởng. Bên cạnh đó, các dự án Đại đô thị mới cũng chú trọng tích hợp nhiều tiện ích như hàng trăm hệ thống máy tập, nhiều sân thể thao ngoài trời và công viên BBQ để khuyến khích các hoạt động thể chất và tương tác ngoài trời, cải thiện sức khỏe cộng đồng cũng như tạo điều kiện để người dân xây dựng cộng đồng văn minh với cuộc sống lành mạnh.

Áp dụng vật liệu và công nghệ tạo tiện nghi cho người dùng và tiết kiệm năng lượng. Các dự án có cấu phần cao tầng được thiết kế để tối ưu tầm nhìn và ánh sáng tự nhiên. Giải pháp điều hòa trung tâm, kính hộp Low - E giúp hạn chế tia UV và tiết kiệm tiêu thụ điện năng được triển khai tại nhiều dự án cũng nằm trong định hướng sản phẩm thân thiện môi trường. Các dự án Đại đô thị mới của Vinhomes đều được thiết kế với mật độ xây dựng thấp, chỉ khoảng 15% - 19%, dành phần lớn quỹ đất cho cây xanh, mặt nước và tiện ích công cộng.

Trong năm 2021, tòa văn phòng TechnoPark Tower tại Đại dự án Vinhomes Ocean Park (Hà Nội) đã xuất sắc được vinh danh ở hạng mục "Trung tâm thông minh nhất" tại giải thưởng quốc tế danh tiếng IBcon Digie Awards 2021, tại Scottsdale (Arizona, Mỹ), hiện thực hóa mục tiêu trở thành một trong 10 tòa nhà thông minh nhất thế giới.

Tòa nhà thông minh được vận hành dựa trên các trụ cột chính là An ninh thông minh, Quản lý Vận hành thông minh và Ứng dụng thông minh. Các trụ cột chính được đầu tư đồng bộ, quy mô, hướng tới mục tiêu tiết kiệm năng lượng, tối ưu hóa các tiện ích và đảm bảo môi trường làm việc tiêu chuẩn xanh. Hệ thống An ninh thông minh ứng dụng công nghệ camera AI giúp nhận diện gương mặt để phát hiện người trong danh sách đen, người không có thẩm quyền vào khu vực cấm, tìm kiếm nhân viên, và tìm kiếm đồ vật thất lạc. Bên cạnh đó, hệ thống cũng hỗ trợ kiểm soát ra vào hầm và sảnh thông qua nhận diện khuôn mặt, nhận diện vân tay và thẻ.

Tính năng đỗ xe thông minh giúp khách hàng tìm kiếm vị trí đỗ xe nhanh chóng, thanh toán vé xe trước khi đến bất kiểm soát, kiểm soát xe vào ra dựa trên biển số và khuôn mặt để tăng cường an ninh. Quy trình Quản lý vận hành thông minh được thiết kế dựa trên hệ thống quản lý tòa nhà (BMS), giúp hỗ trợ ban quản lý giám sát và điều khiển thiết bị từ xa, phân tích dữ liệu năng lượng như điện, nước tiêu thụ để đưa ra phương án vận hành tối ưu nhất. Tại TechnoPark Tower, các khách thuê sẽ lần đầu tiên được trải nghiệm Ứng dụng thông minh cho phép đăng ký trước thông tin và khuôn mặt khách đến làm việc, tìm kiếm chỗ đỗ xe, đặt lịch họp, đặt xe chung, gọi thang máy, tìm kiếm các thông tin tiện ích của khu đô thị, lịch trình xe buýt nội ngoại khu. Thang máy vận hành thông minh cho phép lựa chọn phân tầng ngay khi qua cửa kiểm soát. Đặc biệt, cửa ra vào có tích hợp thiết bị đo thân nhiệt, hỗ trợ đặc lực trong công tác phòng chống dịch bệnh. Hệ thống chiếu sáng và điều hòa thông minh được tích hợp gần 8.600 cảm biến cho phép tự động bật, tắt, hoặc điều chỉnh ánh sáng cũng như kiểm soát nhiệt độ, độ ẩm, nồng độ CO/CO₂ ở từng khu vực giúp tiết kiệm đáng kể chi phí năng lượng.

TechnoPark Tower tự hào là một trong số ít các tòa nhà văn phòng tại châu Á được thiết kế và vận hành theo tiêu chuẩn LEED Platinum - cấp độ cao nhất của hệ thống tiêu chuẩn công trình xanh Hoa Kỳ, theo tính toán giúp tiết kiệm đến 17,4% tổng năng lượng tiêu thụ hàng năm so với mức cơ bản. Tòa nhà được phủ kính hộp tiết kiệm năng lượng Low-E dày 26mm kết hợp vách thạch cao chống cháy bên trong mang đến tầm nhìn toàn cảnh (panorama) tuyệt đẹp cho mọi không gian trong văn phòng, vừa chống truyền nhiệt hai chiều. Mạng lưới điện năng của tòa tháp được trang bị hệ thống tấm quang năng rộng 3.000 m² nổi trên mặt hồ nước liền kề, cung cấp nguồn năng lượng xanh lên đến 600 kWp.

Chiến lược phát triển Đô thị bền vững: Đô thị Net-Zero

Với những thành tích đạt được trong những năm qua, Vinhomes tự tin tiếp tục triển khai các Đại đô thị trong tương lai với định hướng không phát thải và đáp ứng tiêu chuẩn công trình xanh Quốc tế.

Áp dụng các nguyên tắc thiết kế "Kiến trúc bền vững - Vì một tương lai không Carbon" bao gồm loại bỏ khí thải trực tiếp từ khí đốt tự nhiên, quá trình đốt cháy dầu diesel, tối đa hóa việc sử dụng nguồn năng lượng tái tạo (điện khí, điện gió, điện mặt trời) và các thiết bị đi kèm, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, nhờ đó hạn chế tiêu thụ điện năng và giảm phát thải khí CO₂.

Chuyển đổi phương tiện giao thông chạy xăng, dầu sang hệ thống xe chạy điện như ô tô, xe buýt, xe máy nhằm giảm thiểu khí thải giao thông đô thị.

Tối ưu hệ thống tái chế nước mưa, nước thải, hệ thống phân loại và tái chế rác.

Đẩy mạnh ứng dụng số hoá để đưa ra những giải pháp tích hợp cho hệ thống hạ tầng đô thị, qua đó đẩy nhanh quá trình chuyển đổi năng lượng sạch, năng lượng tái tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng.

Đối với Vinhomes, việc tạo dựng và duy trì những cộng đồng cư dân văn minh, hạnh phúc chính là một trong những mục tiêu quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững. Do đó, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động bổ ích và có ý nghĩa tại các khu đô thị mang thương hiệu Vinhomes trên toàn quốc, khẳng định các đô thị Vinhomes là **Nơi đáng sống bậc nhất Việt Nam**.

Vinhomes luôn sát cánh cùng Ban quản trị và Cư dân để gìn giữ và phát huy nét đẹp văn hóa của cộng đồng dân cư. Cư dân được tham gia các trò chơi dân gian, mua sắm Tết, thưởng thức ẩm thực, trải nghiệm những nghề thủ công truyền thống. Các chương trình cư dân nhí thông thái và huấn luyện kỹ năng sống đã mang đến những giờ trải nghiệm thú vị đầy hào hứng bất ngờ, hay các chương trình phổ cập bơi lội miễn phí dành cho toàn thể trẻ em cư dân Vinhomes trên khắp mọi miền đất nước. Mỗi dịp hè, các cư dân nhí lại có dịp thỏa sức sáng tác với cuộc thi vẽ "Ngôi nhà mơ ước của em", "Sắc màu Vinhomes" hay những cuộc đấu trí sôi động tại Giải cờ vua thanh thiếu niên Vinhomes thường niên. Bên cạnh đó, không thể không kể đến Lễ hội Giáng sinh được tổ chức tại khắp các khu đô thị Vinhomes trên cả nước mỗi dịp cuối năm.

Ngoài những sự kiện thường niên được tổ chức vào các dịp Lễ, Tết, để đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc phòng chống dịch bệnh, Vinhomes đã xây dựng và tổ chức chuỗi hoạt động cộng đồng trực tuyến nhằm tạo ra những trải nghiệm thú vị, bổ ích cho cộng đồng dân cư, giúp gắn kết và lan tỏa nhiều giá trị nhân văn tích cực cho cư dân các khu đô thị. Với tiêu chí "Gắn kết - Bảo vệ - Phát triển", chuỗi hoạt động mang đến rất nhiều chủ đề phong phú như:

SỐNG VUI: Hoạt động vui chơi, học tập, phát triển kỹ năng

SỐNG KHỎE: Tự tin sáng tạo, thử thách bản thân

SỐNG YÊU THƯƠNG: Tình yêu, lòng nhân ái, nền tảng xây dựng cảm xúc và đạo đức

SỐNG VĂN MINH: Việc tử tế, Việc tốt quanh ta, Kết nối cộng dân toàn cầu

Cùng với đó là các hoạt động và chương trình như Hội trại tiếng Anh dành cho cư dân nhí, chương trình đọc truyện online Vương quốc diệu kỳ hàng ngày, các chương trình truyền hình thực tế về Ẩm thực gia đình Vinhomes, chương trình Rèn luyện eo thon mỗi ngày cùng Vinhomes,

hay các cuộc thi đấu sôi động, thu hút đông đảo cư dân trên toàn quốc tham gia như cuộc thi trang trí Giáng Sinh, cuộc thi biểu diễn Dưỡng sinh Vui - Khỏe, cuộc thi "Món ngon mỗi tuần - Vào bếp cùng Vinhomes", phát động tấm gương người tốt việc tốt trong cộng đồng.

Chuỗi hoạt động do Vinhomes tổ chức đã và đang mang đến cho cư dân đa dạng "Sắc thái" của cuộc sống, tạo nên một bức tranh tổng hòa rực rỡ. Các khu đô thị Vinhomes sẽ không chỉ là chốn ở mà còn là nơi định hình phong cách sống mới, văn minh, hiện đại và nhân văn cho cộng đồng cư dân năng động.

Bên cạnh các hoạt động dành cho cư dân, năm 2021, thông qua Quỹ Thiện Tâm và các hoạt động thiện nguyện phối hợp với Tập đoàn Vingroup, Vinhomes và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã đóng góp và thực hiện nhiều chương trình thiện nguyện khắp cả nước với tổng số tiền quyên góp được lên đến 2,13 tỷ đồng.

Đối với Vinhomes, việc tạo dựng và duy trì những cộng đồng cư dân văn minh, hạnh phúc chính là mục tiêu quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững.



Đảm bảo sự minh bạch

Nhằm đảm bảo sự minh bạch trong hoạt động sản xuất, kinh doanh và để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty, Vinhomes đã lập và thực hiện Quy chế về đảm bảo sự minh bạch. Quy chế này áp dụng với toàn bộ CBNV Vingroup và các công ty con bao gồm Vinhomes (bao gồm cả CBNV thử việc, tập nghề) được giao thực hiện các công việc có liên quan đến nội dung được điều chỉnh trong Quy chế, đồng thời có thể được yêu cầu áp dụng với Các Nhà Cung Cấp, Người Liên Quan theo nội dung được quy định chi tiết trong Quy chế, quy định các biện pháp nhằm đảm bảo sự minh bạch, phòng chống rửa tiền, chống hối lộ và tham nhũng, kiểm soát giao dịch nội bộ, và các biện pháp trừng phạt theo pháp luật nước ngoài cần biết/tuân thủ để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Thông tin chi tiết về Quy chế về đảm bảo sự minh bạch được trình bày tại Chương 5 – Báo cáo thường niên Tập đoàn Vingroup 2021 – Mục Đảm bảo sự minh bạch trang 180.

Phát triển nhân sự bền vững

Người lao động là nguồn lực và yếu tố quyết định đến sự phát triển của doanh nghiệp. Để thu hút nhân sự có năng lực và tạo điều kiện cho cán bộ, nhân viên gắn bó lâu dài, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của cán bộ, nhân viên, ghi nhận đầy đủ những đóng góp và kết quả công việc của từng cá nhân. Bên cạnh đó, Vinhomes đã lập kế hoạch và thường xuyên triển khai các chương trình đào tạo quy mô lớn tại các cơ sở Vinhomes kết hợp với đào tạo trực tuyến nhằm mở rộng kiến thức, nâng cao nghiệp vụ cho cán bộ, nhân viên và xây dựng đội ngũ cán bộ lãnh đạo kế cận, đặc biệt là những lãnh đạo trẻ tài năng làm nòng cốt trong tương lai.

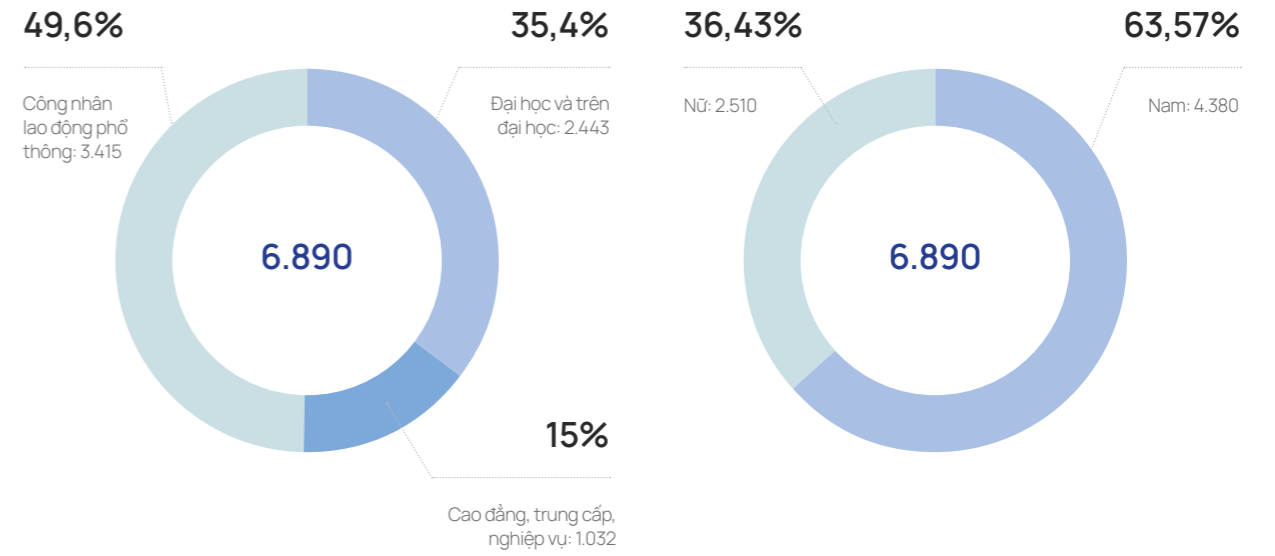
Đối với Vinhomes, người lao động là tài sản quý giá nhất. Công ty liên tục rà soát và cập nhật các chính sách về phát triển nguồn nhân lực, để đảm bảo mọi thành viên, bất kể giới tính, đội tuổi, trình độ đều có được những cơ hội phát triển bản thân một cách công bằng nhất. Vinhomes tự đặt cho mình trách nhiệm nâng cao đời sống của không chỉ khách hàng mà cả toàn thể cán bộ, nhân viên của Công ty. Trong năm 2021, mức thu nhập bình quân của cán bộ, nhân viên Công ty Cổ phần Vinhomes là gần 15 triệu đồng/tháng.

Đối với Vinhomes, người lao động là tài sản quý giá nhất.

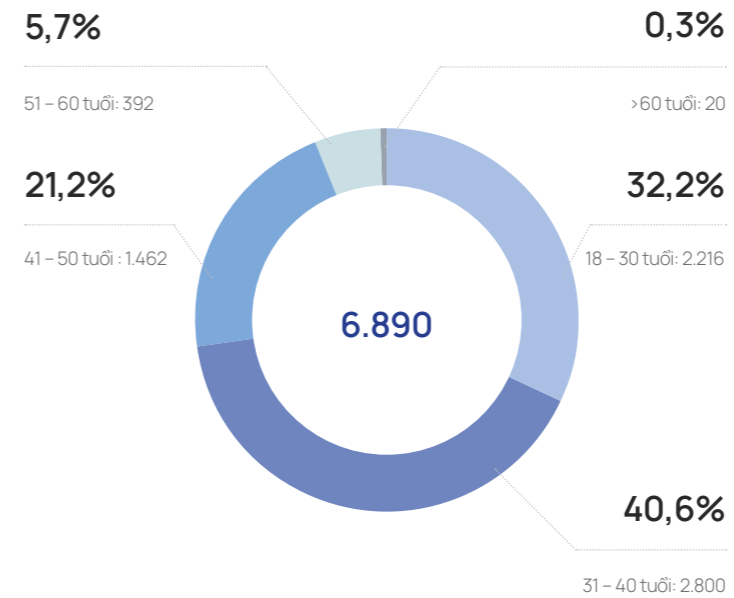
Cơ cấu nhân sự

Cơ cấu nhân sự Vinhomes theo trình độ chuyên môn (*)

Cơ cấu nhân sự của Vinhomes theo giới tính(*)



Cơ cấu nhân sự của Vinhomes theo độ tuổi, số lượng nguồn nhân sự trẻ và năng động chiếm hơn 32% (*)



(*) Tính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NỘI DUNG

- 64 Thông tin chung
- 70 Báo cáo của Ban giám đốc
- 74 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 75 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 76 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 77 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 78 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 34 ngày 11 tháng 3 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:

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Ông Phạm Thiếu Hoa	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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021
Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021

Ban Tổng giám đốc

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	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 Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 8 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 28 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 28 tháng 10 năm 2021 Miễn nhiệm từ ngày 8 tháng 3 năm 2022

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:

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Phạm Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 2 tháng 7 năm 2021
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 1 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 1 tháng 11 năm 2021 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

Công bố của ban tổng giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 60871645/22574678-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 86, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

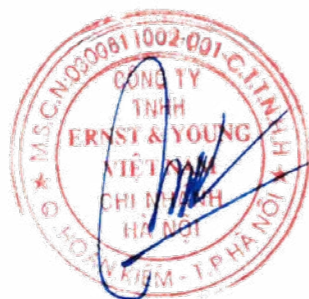
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		94.437.005	102.312.109
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	4.625.760	13.713.651
111	1. Tiền		589.868	4.146.738
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.035.892	9.566.913
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.979.444	2.054.219
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	2.326.552	359.322
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	2.652.892	1.694.897
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		37.750.127	34.592.470
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	15.248.468	10.674.408
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	8.580.390	8.504.424
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	3.921.463	8.272.493
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	10.143.797	7.190.939
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(143.991)	(49.794)
140	IV. Hàng tồn kho	11	28.578.815	42.983.662
141	1. Hàng tồn kho		28.645.955	43.021.241
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67.140)	(37.579)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.502.859	8.968.107
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.550.691	1.784.595
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	433.669	309.066
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	22.330	41.971
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	16.496.169	6.832.475

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		136.079.466	113.574.265
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		14.955.143	11.084.368
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	8.937.663	4.130.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	6.017.480	6.954.368
220	II. Tài sản cố định		7.497.824	7.451.232
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	6.271.368	6.062.713
222	Nguyên giá		6.856.426	6.252.772
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(585.058)	(190.059)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	1.226.456	1.388.519
228	Nguyên giá		1.391.675	1.477.841
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(165.219)	(89.322)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	12.078.894	8.699.597
231	1. Nguyên giá		13.058.837	9.231.822
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(979.943)	(532.225)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		45.032.886	32.361.351
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	45.032.886	32.361.351
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	10.940.392	9.833.775
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	3.556.961	5.916.051
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	7.263.751	3.969.035
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	-	(235.991)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	119.680	184.680
260	VI. Tài sản dài hạn khác		45.574.327	44.143.942
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.725.206	2.287.994
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	556.352	727.156
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	41.882.440	39.512.106
269	4. Lợi thế thương mại	20	1.410.329	1.616.686
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		230.516.471	215.886.374

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		99.109.060	126.520.972
310	I. Nợ ngắn hạn		75.400.658	103.385.277
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	12.506.633	11.401.484
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	8.865.372	26.968.735
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	3.794.450	5.035.067
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	16.360.513	13.912.784
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	516.444	531.699
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	31.905.317	34.032.822
320	7. Vay ngắn hạn	26	250.820	10.997.726
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27.1	1.201.109	504.960
330	II. Nợ dài hạn		23.708.402	23.135.695
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	1.638.709	1.409.698
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	1.251.448	3.325.997
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	222.517	3.537.548
338	4. Vay dài hạn	26	19.667.987	13.957.735
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	608.707	523.383
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	27.2	319.034	381.334

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
400	C. VỐN CHỦ SỞ HỮU		131.407.411	89.365.402
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	131.407.411	89.365.402
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		43.543.675	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		43.543.675	33.495.139
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.260.023	295.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(5.549.929)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		524.355	1.200.896
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		79.413.446	56.259.405
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		41.181.599	27.964.411
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		38.231.847	28.294.994
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		6.665.912	3.664.891
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		230.516.471	215.886.374

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Nguyễn Hà Yên
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởngPhạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	84.985.606	71.546.737
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	84.985.606	71.546.737
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(36.526.042)	(45.610.660)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		48.459.564	25.936.077
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	7.994.896	20.244.792
22	7. Chi phí tài chính	31	(2.785.675)	(4.019.261)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(2.348.161)	(3.001.572)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	19.1	53.759	18.526
25	9. Chi phí bán hàng	32	(2.289.008)	(2.680.833)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(3.768.594)	(2.193.460)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		47.664.942	37.305.841
31	12. Thu nhập khác		616.722	221.432
32	13. Chi phí khác	33	(98.687)	(1.010.436)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		518.035	(789.004)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		48.182.977	36.516.837
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(8.978.371)	(8.778.070)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	(256.128)	467.773
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		38.948.478	28.206.540

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

(tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		38.824.562	27.351.280
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		123.916	855.260

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	9.015	6.396

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Nguyễn Hà Yên
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Phạm Thiều Hoa
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		48.182.977	36.516.837
<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 (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	34	1.087.692	541.936
03	Các khoản dự phòng		519.326	938.172
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(5.785)	681
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.761.492)	(20.212.609)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	2.348.161	3.001.572
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		44.370.879	20.786.589
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(7.504.351)	5.598.479
10	Giảm hàng tồn kho		15.113.996	13.823.705
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(21.599.280)	(7.057.322)
12	Giảm chi phí trả trước		796.778	410.876
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(1.967.230)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.386.255)	(2.423.545)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(9.751.018)	(6.256.733)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		17.073.519	24.882.049

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(17.897.772)	(3.499.515)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		46.313	430.202
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.805.425)	(4.826.147)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		12.837.606	16.411.373
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(11.582.408)	(53.487.656)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		7.582.472	21.317.425
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		3.822.950	1.234.721
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(21.996.264)	(22.419.597)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ tài phát hành cổ phiếu quỹ và nhận vốn góp của chủ sở hữu	28.1	6.514.952	62.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	28.1	-	(848.308)
33	Tiền thu từ đi vay		13.819.877	19.662.865
34	Tiền trả nợ gốc vay		(19.301.251)	(20.739.963)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.198.724)	(217.694)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(4.165.146)	(2.081.100)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(9.087.891)	381.352
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		13.713.651	13.332.299
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	4.625.760	13.713.651

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Nguyễn Hà Yên
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế 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 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 34 ngày 11 tháng 3 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 31 tháng 12 năm 2021 là: 7.676 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 7.688).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 32 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 33 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con, tên viết tắt và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con được trình bày trong Phụ lục 1.

Sự kiện quan trọng trong năm

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế và hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty và các công ty con đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

Do ảnh hưởng khó đoán định của Đại dịch Covid-19, các giả định về ước tính được sử dụng làm cơ sở lập thông tin tài chính tương lai sẽ ít chắc chắn hơn và cần Ban Tổng Giám đốc/thẩm định viên độc lập thận trọng hơn so với trong điều kiện thị trường thông thường. Ban Tổng Giám đốc/thẩm định viên độc lập đưa ra các giả định về ước tính dựa trên các thông tin tốt nhất tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. Việc thay đổi các giả định nói trên có thể làm thay đổi tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2. Cơ sở trình bày

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

2. Cơ sở trình bày (tiếp theo)

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ phân chia lợi nhuận (Thuyết minh số 3.19).

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được 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 hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng 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 hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng hóa xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.4. Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa khác

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa	• Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm	• Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4. Các khoản phải thu

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

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

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.6. Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.8. Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 48 năm
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 15 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	3 - 5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.21, khấu hao 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 hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

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

3.10. Chi phí đi vay

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

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.11. Chi phí trả trước

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

3.12. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

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

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

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

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

3.13. Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.14. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.14. Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.15. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16. Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.17. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.18. Cổ phiếu quỹ

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

3.19. Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.20. Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.21. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.21. Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

3.22. 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.23. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- 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.

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.23. 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận 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.

3.24. Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

3.25. Thông tin theo bộ phận

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

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

3.26. Các bên liên quan

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

3.27. Chia tách công ty

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

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

3.28. Chi phí phát hành trái phiếu

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

4. Các giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quan trọng trong năm

4.1. Giao dịch mua nhóm tài sản

Mua Công ty Sơn Thái, công ty con mới

Trong tháng 9 năm 2021, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 99,99% cổ phần trong Công ty Sơn Thái từ một đối tác với tổng giá phí là 522,4 tỷ VND. Theo đó, Công ty Sơn Thái trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Sơn Thái là đầu tư bất động sản và cho thuê văn phòng.

4. Các giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quan trọng trong năm

(tiếp theo)

4.2. Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Mua Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại ("Công ty Thời Đại"), công ty con mới

Trong tháng 6 năm 2021, Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty Thời Đại từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 561 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thời Đại trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Thời Đại đang sở hữu một dự án bất động sản cho thuê.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai công ty dưới sự kiểm soát chung. Theo đó, giá trị tài sản thuần của Công ty Thời Đại được hợp nhất theo giá trị của công ty này tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty. Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và giá trị tài sản thuần của Công ty Thời Đại được ghi nhận vào chỉ tiêu quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo Quyết định số 02/2021/QĐ-CSH-VHM ngày 27 tháng 9 năm 2021 và Hợp đồng sáp nhập ngày 19 tháng 10 năm 2021, Công ty Thời Đại được sáp nhập vào Công ty Thiên Niên Kỳ; theo đó, Công ty Thiên Niên Kỳ đã kế thừa toàn bộ tài sản, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của Công ty Thời Đại. Vào ngày 23 tháng 11 năm 2021, giao dịch sáp nhập nói trên đã hoàn thành và Công ty Thời Đại chấm dứt tồn tại từ thời điểm này.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Thời Đại tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP như sau:

Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.822
Bất động sản đầu tư (<i>Thuyết minh số 16</i>)	172.389
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 19.2</i>)	8.366
Tài sản khác	2.840
	210.417
Nợ phải trả	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(318.000)
Phải trả khác	(12.958)
	(330.958)
Tổng tài sản thuần	(120.541)
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (<i>Thuyết minh số 28.1</i>)	681.541
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	561.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	26.822
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	(561.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua	(534.178)

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty Thời Đại từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày mua lần lượt là 15 tỷ VND và 4 tỷ VND; và từ ngày mua đến ngày 23 tháng 11 năm 2021 là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

4. Các giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quan trọng trong năm

(tiếp theo)

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

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một ("Công ty Hòn Một")

Trong năm, theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết giữa một số công ty con với các đối tác, Công ty và các công ty con nói trên đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Hòn Một cho các đối tác với tổng giá phí là 3.700 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.2).

4.4. Hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai")

Trong tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 96,48% cổ phần của Công ty Bảo Lai từ các cá nhân với tổng giá phí là 2.780 tỷ VND và đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Bảo Lai và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Trong năm 2021, Công ty và các công ty con đã hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty Bảo Lai và các công ty con với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây, được điều chỉnh hồi tố như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua	Điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý sau điều chỉnh
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.594	-	44.594
Phải thu khách hàng ngắn hạn	65.421	-	65.421
Chi phí trả trước	113.679	-	113.679
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	120.116	-	120.116
Hàng tồn kho	178.318	-	178.318
Tài sản cố định hữu hình	1.532.157	379.508	1.911.665
Tài sản cố định vô hình	4.087	1.165.109	1.169.196
Tài sản khác	96.240	77.933	174.173
	2.154.612	1.622.550	3.777.162
Nợ phải trả			
Phải trả người bán	(37.598)	-	(37.598)
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	(48.043)	-	(48.043)
Các khoản đi vay	(504.793)	-	(504.793)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	-	(324.510)	(324.510)
	(590.434)	(324.510)	(914.944)
Tổng tài sản thuần	1.564.178	1.298.040	2.862.218
Cổ đông không kiểm soát	(47.501)	(235.487)	(282.988)
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	1.263.323	(1.062.553)	200.770

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	702	2.315
Tiền gửi ngân hàng	589.166	4.144.423
Các khoản tương đương tiền	4.035.892	9.566.913
TỔNG CỘNG	4.625.760	13.713.651

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,2%/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 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản tương đương tiền không bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng).

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
Đô la Mỹ (USD)	125.222	99.046

6. Đầu tư tài chính ngắn hạn

6.1. 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	2.326.552	(*)	-	359.322	359.322	-
TỔNG CỘNG	2.326.552	(*)	-	359.322	359.322	-

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

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
Đối tác doanh nghiệp số 1	2.147.535	(*)	-	-	-	-
Đối tác doanh nghiệp số 2	-	-	-	359.322	359.322	-

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 từ 6,3%/năm đến 8,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: trái phiếu doanh nghiệp niêm yết với lãi suất 7,3%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

6. Đầu tư tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

6.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	2.652.892	2.652.892	1.694.897	1.694.897
TỔNG CỘNG	2.652.892	2.652.892	1.694.897	1.694.897

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,3%/năm đến 6,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: kỳ hạn gốc từ trên 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2%/năm đến 7,1%/năm).

7. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn

7.1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	12.043.334	7.142.800
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.700.000	2.906.619
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	944.864	92.875
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	245.681	195.782
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	93.897	146.691
Phải thu khác	220.692	189.641
TỔNG CỘNG	15.248.468	10.674.408
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	<i>11.258.778</i>	<i>10.359.176</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>3.989.690</i>	<i>315.232</i>
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%</i>		
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>-</i>	<i>2.906.619</i>
<i>Một đối tác doanh nghiệp khác (Thuyết minh số 36)</i>	<i>3.601.722</i>	<i>-</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(24.584)	(9.215)

7.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	8.114.305	8.058.810
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	466.085	445.614
TỔNG CỘNG	8.580.390	8.504.424
Dự phòng trả trước cho người bán	(45.308)	(24.079)

8. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	3.921.463	8.261.293
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi</i>	<i>3.921.463</i>	<i>8.187.493</i>
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	-	11.200
TỔNG CỘNG	3.921.463	8.272.493
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(33.895)	(16.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	-	3.770.000
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	8.937.663	360.000
TỔNG CỘNG	8.937.663	4.130.000

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 3.770 tỷ VND, đáo hạn tháng 4 năm 2022 và hưởng lãi suất 9%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số cổ phiếu và phần vốn góp trong các bên đi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

9. Phải thu khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ các hợp đồng đặt cọc (i)	3.685.123	-
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	1.513.726	2.878.953
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	611.671	1.871.338
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (ii)	1.945.677	330.335
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	751.705	751.705
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	640.755	612.730
Phải thu từ tạm ứng hoạt động tài trợ, từ thiện	104.580	499.300
Phải thu khác	890.560	246.578
TỔNG CỘNG	10.143.797	7.190.939
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(40.204)	(500)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>8.279.660</i>	<i>6.051.346</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>1.864.137</i>	<i>1.139.593</i>
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iv)	5.790.000	5.790.000
Phải thu từ cho thuê dài hạn	129.318	129.019
Đặt cọc thuê mặt bằng	73.357	73.357
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	10.287	946.204
Phải thu khác	14.518	15.788
TỔNG CỘNG	6.017.480	6.954.368
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>87.022</i>	<i>1.022.258</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>5.930.458</i>	<i>5.932.110</i>

9. Phải thu khác (tiếp theo)

- (i) Trong đó bao gồm:
- Khoản phải thu với giá trị 2.716,4 tỷ VND từ việc thanh lý các hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần với các đối tác;
 - Khoản phải thu với giá trị 968 tỷ VND với một công ty trong cùng Tập đoàn sau khi quyết toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc chi hộ các chi phí xây dựng theo các thỏa thuận bồi hoàn với các đối tác nhận chuyển nhượng một phần dự án.
- (iii) Trong đó bao gồm:
- Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 410,2 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
 - Khoản đặt cọc với giá trị 341,5 tỷ VND cho một đối tác cho mục đích đảm bảo ký kết hợp đồng để mua thêm phần vốn góp trong một công ty con
- (iv) Bao gồm các khoản đặt cọc, góp vốn cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án theo hợp đồng liên danh và hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh.

10. Nợ xấu

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	209.074	65.083	49.794	-
TỔNG CỘNG	209.074	65.083	49.794	-
<i>Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:</i>				
<i>Một đối tác cá nhân</i>	<i>75.000</i>	<i>37.500</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>21.215</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

11. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	24.830.175	-	39.606.536	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	802.740	(7.073)	1.440.753	(9.706)
Bất động sản mua để bán (ii)	256.336	(4.820)	334.462	(1.190)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (iii)	2.129.398	-	978.351	-
Hàng tồn kho khác (iv)	627.306	(55.247)	661.139	(26.683)
TỔNG CỘNG	28.645.955	(67.140)	43.021.241	(37.579)

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

(ii) 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.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

- Hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 1.780 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con; và
- Hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản nhận đặt cọc từ đối tác để chuyển nhượng dự án.

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	37.579	9.768
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	29.561	27.811
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	-	-
Số cuối năm	67.140	37.579

12. Chi phí trả trước

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.253.498	1.378.412
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	119.065	58.513
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	178.128	347.670
TỔNG CỘNG	1.550.691	1.784.595
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	1.567.150	2.202.159
Chi phí công cụ, dụng cụ	37.998	37.271
Chi phí trả trước dài hạn khác	120.058	48.564
TỔNG CỘNG	1.725.206	2.287.994

(i) Đây chủ yếu là tiền thuê đất trả trước của dự án Vinhomes Ocean Park, dự án Vinhomes Smart City, và quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

13. Tài sản khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	15.463.833	6.832.475
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	-
TỔNG CỘNG	16.496.169	6.832.475
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	2.029.649	2.682.775
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	14.466.520	4.149.700
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	41.882.440	38.479.770
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	-	1.032.336
TỔNG CỘNG	41.882.440	39.512.106
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	299.088	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	41.583.352	38.479.770

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

13. Tài sản khác (tiếp theo)

(i) Trong đó bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với giá trị 4.524 tỷ VND cho một số công ty trong Tập đoàn để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 7.187 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để hợp tác phát triển và nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản tiềm năng;
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 729 tỷ VND cho đối tác để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản;
- Khoản đặt cọc với giá trị 737,5 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản. Sau kỳ, Công ty và các công ty con đã thanh lý hợp đồng đặt cọc này.

(ii) 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.

(iii) Trong đó bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với giá trị 16.474 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 24.108 tỷ VND cho một số công ty trong cùng Tập đoàn để nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản tiềm năng;
- Khoản góp vốn với tổng giá trị 1.002 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng; và
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 299 tỷ VND cho một công ty đấu giá cho mục đích đấu giá đất nhằm triển khai dự án bất động sản tiềm năng.

14. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: triệu VND						
	Nhà cửa, vật kiến trúc (Trình bày lại)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	4.461.661	1.648.906	97.915	23.546	20.744	6.252.772
Mua trong năm	-	187.982	7.421	-	10.432	205.835
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	293.800	167.245	-	-	-	461.045
Phân loại lại	(241.361)	241.361	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(5.894)	(17.243)	(2.174)	-	(419)	(25.730)
Tặng, giám khác	16.637	(54.180)	152	-	(105)	(37.496)
Số cuối năm	4.524.843	2.174.071	103.314	23.546	30.652	6.856.426
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	27.747	3.262	15.807	10.634	57.450
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	89.547	72.070	10.929	9.155	8.358	190.059
Khấu hao trong năm	90.781	221.528	18.928	7.268	3.053	341.558
Phân loại lại	(29.306)	29.306	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(222)	(9.521)	(333)	-	(412)	(10.488)
Tặng, giám khác	55.695	8.234	-	-	-	63.929
Số cuối năm	206.495	321.617	29.524	16.423	10.999	585.058
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	4.372.114	1.576.836	86.986	14.391	12.386	6.062.713
Số cuối năm	4.318.348	1.852.454	73.790	7.123	19.653	6.271.368

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 1.361 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

15. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: triệu VND

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc (Trình bày lại)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Số đầu năm (Trình bày lại)	100.434	1165.109	157.841	4.138	50.319	1.477.841
Mua trong năm	-	-	24.817	-	1.970	26.787
Giảm do bán công ty con	(96.347)	-	-	-	-	(96.347)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(16.606)	-	-	(16.606)
Số cuối năm	4.087	1165.109	166.052	4.138	52.289	1.391.675
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	20.761	523	55	21.339
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	532	-	80.009	2.311	6.470	89.322
Khấu hao trong năm	-	48.868	41.754	1.069	-	91.691
Giảm do bán công ty con	(532)	-	-	-	-	(532)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.984)	-	-	(8.984)
Giảm khác	-	-	-	-	(6.278)	(6.278)
Số cuối năm	-	48.868	112.779	3.380	192	165.219
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	99.902	1165.109	77.832	1.827	43.849	1.388.519
Số cuối năm	4.087	1116.241	53.273	758	52.097	1.226.456

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 731 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

16. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	8.118.713	1.113.109	9.231.822
Mua mới trong năm	1.176	-	1.176
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.460.368	623.968	3.084.336
Tặng do mua công ty con	689.796	157	689.953
Thanh lý, nhượng bán	(4.271)	-	(4.271)
Tặng khác	85.238	11.847	97.085
Giảm khác	(40.913)	(351)	(41.264)
Số cuối năm	11.310.107	1.748.730	13.058.837
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	40.540	-	40.540
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	370.814	161.411	532.225
Khấu hao trong năm	243.746	204.340	448.086
Thanh lý, nhượng bán	(368)	-	(368)
Số cuối năm	614.192	365.751	979.943
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	7.747.899	951.698	8.699.597
Số cuối năm	10.695.915	1.382.979	12.078.894

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm: cấu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, khu trung tâm ẩm thực - hội nghị và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

17. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 260 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 370,1 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và khoản nhận đặt cọc nhằm đầu tư xây dựng các Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Grand Park và Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 7,6%/năm đến 10%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 7,78%/năm đến 10,35%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.707.507	12.534.630
Dự án Khu đô thị số 1 khu vực TP.HCM	12.353.019	82.748
Dự án Khu đô thị số 2 khu vực TP.HCM	4.123.130	4.109.548
Dự án Vinhomes Grand Park	3.641.603	3.378.915

19. Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1)	3.556.961	-	5.916.051	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2)	7.263.751	-	3.969.035	(235.991)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	119.680	-	184.680	-
TỔNG CỘNG	10.940.392	-	10.069.766	(235.991)

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ 8 đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ từ 0,9%/năm đến 1,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: các khoản đầu tư vào trái phiếu bằng VND có kỳ hạn từ 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ từ 0,9%/năm đến 1,2%/năm).

19.1. Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

STT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh")	164.028.749	43,74%	43,74%	Đào Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00%	31,44%	Tổ dân phố 13, Thị trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét

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

19. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị đầu tư vào			Tổng cộng
	Công ty Cam Ranh	Công ty Bất động sản MV1	Công ty Tường Phú (Trình bày lại)	
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm (Trình bày lại)	3.395.395	2.412.849	89.281	5.897.525
Giảm giá trị đầu tư (*)	-	(2.412.849)	-	(2.412.849)
Số cuối năm	3.395.395	-	89.281	3.484.676
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm	18.526	-	-	18.526
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	53.478	-	281	53.759
Số cuối năm	72.004	-	281	72.285
Giá trị còn lại				
Số đầu năm (Trình bày lại)	3.413.921	2.412.849	89.281	5.916.051
Số cuối năm	3.467.399	-	89.562	3.556.961

(*) Trong năm, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng một phần khoản đầu tư trong Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam ("Công ty Bất động sản MV1"). Theo đó, Công ty và các công ty con đã mất ảnh hưởng đáng kể trong công ty này và khoản đầu tư còn lại vào công ty này đã được phân loại lại sang đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2). Theo đó, khoản lãi chưa thực hiện từ giao dịch chuyển nhượng trong năm 2020 là 1.735 tỷ VND đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

19. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

19.2. 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)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	2.179.637	-	(*)	19,82	19,82	2.179.638	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1	19,83	19,83	2.392.849	-	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2") (i)	10,00	10,00	950.395	-	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	1.835.111	4,66	4,66	900.144	(235.991)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.621	-	(*)	10,00	10,00	363.621	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (ii)	-	51,00	342.909	-	(*)	-	51,00	342.909	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV (i) ("Công ty SV") (i)	-	-	-	-	-	4,00	4,00	77.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội")	4,00	4,00	70.000	-	(*)	4,00	4,00	70.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	1,00	1,00	22.223	-	(*)	1,00	1,00	22.223	-
Công ty Cổ phần Bất động sản AIC	1,00	1,00	28.473	-	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BDS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-
TỔNG CỘNG			7.263.751	-				3.969.035	(235.991)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

19. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

- (*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.
- (i) Trong tháng 4 năm 2021, Đại hội đồng Cổ đông Công ty SV đã ra Nghị quyết số 02/2021/NQ-DHĐCĐ-SV ngày 15 tháng 4 năm 2021 thông qua việc tăng vốn điều lệ công ty. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc góp 20 tỷ VND vào Công ty SV.

Trong tháng 10 năm 2021, Công ty góp vốn vào Công ty MV2 bằng phần vốn góp của Công ty trong Công ty SV với giá trị 97 tỷ VND. Cùng ngày, Công ty cũng đã hoàn tất việc góp thêm 658 tỷ VND vào Công ty MV2. Cùng trong tháng 10 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua 2,4% cổ phần trong Công ty MV2 từ các cổ đông cá nhân với giá phi là 195 tỷ VND. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty sở hữu 10% cổ phần trong Công ty MV2.

- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

20. Lợi thế thương mại

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh								Tổng cộng	
	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đồ thị Gia Lâm	Công ty Quán lý Vinhomes (*)	Công ty Tân Liên Phát (*)	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty VinITIS	Công ty Sài Đồng		Công ty Bảo Lai (Trình bày lại)
Nguyên giá:										
Số đầu năm (Trình bày lại)	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
Phân bổ lũy kế:										
Số đầu năm	149.568	116.523	499	33.767	98.554	39.624	5.774	2.566	-	446.875
Phân bổ trong năm	36.987	28.815	124	11.573	33.777	15.304	7.664	52.036	20.077	206.357
Số cuối năm	186.555	145.338	623	45.340	132.331	54.928	13.438	54.602	20.077	653.232
Giá trị còn lại:										
Số đầu năm (Trình bày lại)	220.299	171.626	736	81.961	239.213	113.420	70.863	517.798	200.770	1.616.686
Số cuối năm	183.312	142.811	612	70.388	205.436	98.116	63.199	465.762	180.693	1.410.329

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

21. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước ngắn hạn

21.1. Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	11.610.375	10.235.689
<i>Trong đó:</i>		
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	889.487	737.367
- Phải trả người bán khác	10.720.888	9.498.322
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	896.258	1.165.795
TỔNG CỘNG	12.506.633	11.401.484

21.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	7.461.131	25.677.901
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	1.361.772	1.267.859
Các khoản người mua trả tiền trước khác	42.469	22.975
TỔNG CỘNG	8.865.372	26.968.735
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	8.865.372	26.968.735
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

22. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu nhà nước

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.207.140	8.734.008	(9.751.018)	3.190.130
Thuế giá trị gia tăng	375.268	1.903.582	(2.134.052)	144.798
Các loại thuế khác	452.659	690.720	(683.857)	459.522
TỔNG CỘNG	5.035.067	11.328.310	(12.568.927)	3.794.450
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	309.066	1.700.223	(1.575.620)	433.669
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.680	-	(19.779)	21.901
Các loại thuế khác	291	138	-	429
TỔNG CỘNG	351.037	1.700.361	(1.595.399)	455.999

23. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
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 bán giao	10.852.708	9.238.457
Chi phí xây dựng trích trước	1.943.790	2.087.810
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	2.848.320	1.952.247
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	124.800	306.178
Các khoản chi phí phải trả khác	590.895	328.092
TỔNG CỘNG	16.360.513	13.912.784
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>16.316.333</i>	<i>13.675.857</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan</i>	<i>44.180</i>	<i>236.927</i>

23. Chi phí phải trả (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	1.616.848	1.368.029
Các khoản chi phí phải trả khác	21.861	41.669
TỔNG CỘNG	1.638.709	1.409.698
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>1.626.353</i>	<i>1.119.163</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan</i>	<i>12.356</i>	<i>290.535</i>

24. Doanh thu chưa thực hiện

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	485.077	507.131
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	31.367	24.568
TỔNG CỘNG	516.444	531.699
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.006.346	1.334.326
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	245.102	256.266
Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch với công ty liên kết (Thuyết minh số 36)	-	1.735.405
TỔNG CỘNG	1.251.448	3.325.997

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

25. Phải trả khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	25.896.201	28.590.821
Kinh phí bảo trì phải trả (ii)	2.253.471	2.106.981
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iii)	2.060.820	1.868.702
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000	-
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	395.578	190.782
Các khoản thu hộ phải trả	65.163	156.599
Các khoản phải trả khác	673.084	1.118.937
TỔNG CỘNG	31.905.317	34.032.822
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>29.715.441</i>	<i>31.379.064</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>2.189.876</i>	<i>2.653.758</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iii)	163.000	163.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích cho thuê bất động sản	53.451	85.410
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	-	2.728.138
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	561.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	6.066	-
TỔNG CỘNG	222.517	3.537.548
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>59.517</i>	<i>3.374.548</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>163.000</i>	<i>163.000</i>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.
- (ii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (iii) Đây là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty và các công ty con theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại, khách sạn và các cấu phần thương mại dịch vụ khác thuộc các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

26. Vay

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	590.000	590.000	669.927	(1.154.757)	105.170	105.170
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	1.380.950	1.380.950	587.840	(1.823.140)	145.650	145.650
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	-	-	1.750.000	(1.750.000)	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	8.442.360	8.442.360	87.640	(8.530.000)	-	-
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	584.416	584.416	12.345.000	(12.929.416)	-	-
	10.997.726	10.997.726	15.440.407	(26.187.313)	250.820	250.820
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	510.814	510.814	891.900	(760.934)	64.1780	64.1780
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	5.320.000	5.320.000	4.796.000	(2.400.000)	7.716.000	7.716.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.3)	7.389.921	7.389.921	6.509.286	(3.609.000)	10.290.207	10.290.207
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	737.000	737.000	1.338.000	(1.055.000)	1.020.000	1.020.000
	13.957.735	13.957.735	13.535.186	(7.824.934)	19.667.987	19.667.987
TỔNG CỘNG	24.955.461	24.955.461	28.975.593	(34.012.247)	19.918.807	19.918.807

Đơn vị tính: triệu VND

26. Vay (tiếp theo)

26.1. Vay ngân hàng

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

	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Bên cho vay	Nguyên tệ	Triệu VND	
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	105.170	Tháng 1 năm 2022 (i)
TỔNG CỘNG		105.170	

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất 5,5%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

26. Vay (tiếp theo)

26.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	681.780	Tháng 1 năm 2022 đến tháng 10 năm 2024	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		40.000		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	65.409	Tháng 3 năm 2022 đến tháng 6 năm 2022	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		65.409		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	USD	40.241	Tháng 3 năm 2022 đến tháng 6 năm 2022	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		40.241		
TỔNG CỘNG		787.430		
Trong đó:				
Vay dài hạn		641.780		
Vay dài hạn đến hạn trả		145.650		

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 2021 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,6%/năm đến 10%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 5%/năm đến 5,5%/năm

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một số tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 15), một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

26.2. Vay từ các đối tác

Các khoản đi vay dài hạn từ sáu (06) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 7.716 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 6 năm 2023.

26.3. Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND

Khoản vay	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu dài hạn phát hành	10.290.207	15.832.281
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	(8.442.360)
TỔNG CỘNG	10.290.207	7.389.921

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

26. Vay (tiếp theo)

26.3. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	3.331.657	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)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.258.875	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 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	2.130.300	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 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	2.069.797	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 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 KB Việt Nam	499.578	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất áp dụng cố định kể từ ngày phát hành cho đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 9,5%/năm. Lãi suất áp dụng cho những kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thương mại và tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng áp dụng cho khách hàng cá nhân cộng biên độ 2,3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
TỔNG CỘNG	10.290.207			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	10.290.207			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

26. Vay (tiếp theo)

26.3. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
- Quyền sở hữu tài sản, quyền phát triển dự án và số dư tài khoản liên quan đến một dự án Khu đô thị chức năng tại miền Bắc; toàn bộ các quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến dự án trên theo quy định tại Hợp đồng BT dự án xây dựng đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2; và
 - Một phần dự án thương mại dịch vụ.
- (ii) Các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

27. Dự phòng phải trả

27.1. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa.

27.2. Dự phòng phải trả dài hạn

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản.

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

28. Vốn chủ sở hữu

28.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ						Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		
Số đầu năm	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.816.269	26.039.678	8.618.886	64.715.043	
- Mua mới các công ty con trong năm (Trình bày lại)	-	-	-	(625.373)	2.878.447	(4.899.232)	(2.646.158)	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	27.351.280	855.260	28.206.540	
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	-	(63.715)	(63.715)	
- Nhận thêm vốn góp của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	62.000	62.000	
- Thoái vốn mất kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	(60.000)	(60.000)	
- Trích quỹ khác	-	-	-	10.000	(10.000)	-	-	
- Hoàn vốn cho các cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	(848.308)	(848.308)	
Số cuối năm (Trình bày lại)	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.200.896	56.259.405	3.664.891	89.365.402	

Đơn vị tính: triệu VND

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

28. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

28.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Năm nay	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ						Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		
Số đầu năm (Trình bày lại)	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.200.896	56.259.405	3.664.891	89.365.402	
- Mua mới các công ty con trong năm (Thuyết minh số 4)	-	-	-	(681.541)	-	60	(681.481)	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	38.824.562	123.916	38.948.478	
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát (i)	-	-	-	-	(592.715)	3.054.542	2.461.827	
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(5.024.270)	-	(5.024.270)	
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(174.497)	(174.497)	
- Cổ tức bằng cổ phiếu	10.048.536	-	-	-	(10.048.536)	-	-	
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	965.023	5.549.929	-	-	-	6.514.952	
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-	
- Giám khác	-	-	-	-	-	(3.000)	(3.000)	
Số cuối năm	43.543.675	1.260.023	-	524.355	79.413.446	6.665.912	131.407.411	

Đơn vị tính: triệu VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

28. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

28.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(ii) Các giao dịch thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát chủ yếu bao gồm:

- Giao dịch chuyển nhượng 19,5% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Thành phố Xanh giữa Công ty Metropolis Hà Nội và Công ty Cam Ranh.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	33.495.139	33.495.139
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	10.048.536	-
Số cuối năm	43.543.675	33.495.139

28.3. 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	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>4.354.367.488</i>	<i>3.349.513.918</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>-</i>	<i>60.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	3.289.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>4.354.367.488</i>	<i>3.289.513.918</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

28. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

28.4. Cổ tức

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	15.072.806	-
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: VND 1.500/cổ phiếu (2020: VND 0/cổ phiếu) (i)	5.024.270	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 300 cổ phiếu/1000 cổ phiếu (2020: 0 cổ phiếu) (ii)	10.048.536	-
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	-	-

- (i) Theo Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VHM ngày 25 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2020. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 15%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 1.500 VND). Sau đó, theo Nghị quyết số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VH ngày 12 tháng 8 năm 2021 và Nghị quyết số 22/2021/NQ-HĐQT-VH ngày 16 tháng 8 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 5.024 tỷ VND.
- (ii) Theo các Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VHM ngày 25 tháng 6 năm 2021 và số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VH ngày 12 tháng 8 năm 2021 của Đại hội đồng Cổ đông, và Nghị quyết số 12/2021/NQ-HĐQT-VH ngày 28 tháng 6 năm 2021 và số 22/2021/NQ-HĐQT-VH ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận thuần sau thuế chưa phân phối lũy kế của năm 2020 với tổng số cổ phần là 1.004.854.175, tương ứng với tổng mệnh giá là 10.048 tỷ VND.

Vào ngày 1 tháng 10 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty ban hành Nghị quyết số 25/2021/NQ-HĐQT-VH thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, và thông qua việc sửa đổi điều lệ hiện hành của Công ty để phù hợp với việc tăng vốn điều lệ; theo đó vốn điều lệ của Công ty là 43.543.674.880.000 VND. Việc tăng vốn điều lệ nêu trên của Công ty cũng đã được phê duyệt theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 32 số 010267977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 10 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

29. Doanh thu

29.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	84.985.606	71.546.737
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>73.318.810</i>	<i>67.309.531</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	<i>6.847.160</i>	<i>708.643</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	<i>2.216.789</i>	<i>1.678.240</i>
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	<i>1.031.904</i>	<i>898.466</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>1.570.943</i>	<i>951.857</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	84.985.606	71.546.737
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>83.624.507</i>	<i>70.766.593</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>1.361.099</i>	<i>780.144</i>

29.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	4.656.724	16.886.238
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.477.255	2.430.615
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.743.767	751.151
Thu nhập tài chính khác	117.150	176.788
TỔNG CỘNG	7.994.896	20.244.792

(i) Bao gồm lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con sở hữu dự án bất động sản (Thuyết minh số 4.3) và khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1).

(ii) 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 trong cùng Tập đoàn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Star City Thanh Hóa và các dự án khác.

29. Doanh thu (tiếp theo)

29.3. 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	1.140.920	932.760
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(577.351)	(360.573)

30. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	26.252.150	42.214.202
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	6.515.770	653.657
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.693.006	1.574.858
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	544.886	429.330
Giá vốn khác	1.520.230	738.613
TỔNG CỘNG	36.526.042	45.610.660

31. Chi phí tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.348.161	3.001.572
(Hoàn nhập dự phòng)/chi phí dự phòng đầu tư	(235.991)	235.991
Chi phí tài chính khác	673.505	781.698
TỔNG CỘNG	2.785.675	4.019.261

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

32. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản	1.334.660	1.834.879
Chi phí quảng cáo tiếp thị	580.257	366.474
Chi phí nhân viên	173.787	293.853
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	107.445	147.194
Chi phí bán hàng khác	92.859	38.433
	2.289.008	2.680.833
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tài trợ	2.135.812	888.435
Chi phí dịch vụ mua ngoài	777.579	801.758
Chi phí nhân viên quản lý	238.844	229.184
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	253.045	175.256
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	363.314	98.827
	3.768.594	2.193.460
TỔNG CỘNG	6.057.602	4.874.293

33. Chi phí khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Các khoản phạt	39.288	936.541
Chi phí khác	59.399	73.895
TỔNG CỘNG	98.687	1.010.436

34. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	9.712.959	29.813.130
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.642.793	5.781.411
Chi phí nhân công	1.415.510	1.418.624
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.087.692	541.936
Chi phí khác	3.274.150	1.111.803
TỔNG CỘNG	27.133.104	38.666.904

35. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

35.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.978.371	8.778.070
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	256.128	(467.773)
TỔNG CỘNG	9.234.499	8.310.297

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

35. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

35.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	48.182.977	36.516.837
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20% của Công ty và các công ty con	9.636.595	7.303.367
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần và sáp nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất	(531.090)	627.814
Tài sản thuế thu nhập hoãn chưa ghi nhận liên quan đến lỗ thuế	117.990	25.204
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán sáp nhập	538.221	367.781
Lỗ năm trước chuyển sang	(14.449)	(7.240)
Phần lãi trong công ty liên kết	(10.752)	(3.705)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	41.271	27.053
Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	(261.937)	(87.942)
Chi phí không được khấu trừ	44.465	419.766
Lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	105.443	-
Điều chỉnh lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(313.849)	(208.815)
Thuế TNDN được miễn, giảm theo ND 92/2021/NĐ-CP	(55.673)	(166.243)
Điều chỉnh khác	(61.736)	13.257
Chi phí thuế TNDN	9.234.499	8.310.297

35.2. Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

35. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

35.3. Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm (Trình bày lại)	Số đầu năm (Trình bày lại)	Năm nay
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
			Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	(1.622)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	392.130	196.568	195.562
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	13.631	52.014	(38.383)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con	72.167	72.393	(226)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản công ty con do sáp nhập	-	-	(77)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	69.946	397.703	(327.757)
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	8.478	8.478	-
	556.352	727.156	727.156
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	(120.481)	-	(120.481)
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(488.226)	(523.383)	35.157
	(608.707)	(523.383)	(523.383)
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	(52.355)	203.773	203.773
(Chi phí)/Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			467.773

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

35. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

35.4. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.976 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.058,7 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

Chi phí lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP

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

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với chi phí lãi vay không được trừ nêu trên do Công ty không chắc chắn được tổng chi phí lãi vay phát sinh của kỳ tiếp theo thấp hơn mức quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

36. Nghiệp vụ với các bên liên quan

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay phải thu	20.899.800	23.143.253
		Cho vay đã thu	13.837.195	22.783.253
		Chuyển tiền cho mục đích đầu tư, hợp tác phát triển dự án, mua dự án và chuyển nhượng cổ phần	14.389.175	13.592.179
		Nhận gốc vay	11.608.000	10.108.500
		Trả gốc vay	11.608.000	10.108.500
		Cấn trừ giữa các khoản cho vay và công nợ	762.867	-
		Cấn trừ cho vay phải thu	620.000	-
		Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	6.698.036	-
		Cổ tức đã trả bằng tiền	3.349.018	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	1.389.781	624.909
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	1.260.188	1.727.545
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	633.338	657.993
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000	-
		Phải thu về chi hộ	126.086	-
		Phải thu về phí dịch vụ tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng	265.855	39.419
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Tập đoàn Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	-	12.399.000
		Cho vay đã thu	-	16.356.900

Đơn vị tính: triệu VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

36. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án và chuyển nhượng cổ phần	-	3.950.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng các khoản cho vay	9.701.843	-
Công ty Cổ phần Vinwonders	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	192.118	1.775.996
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	Hoàn tiến hợp đồng hợp tác đầu tư	242.172	122.728
Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	-	200.000
		Trả gốc vay	575.000	-
		Chuyển tiền cho mục đích đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	-	17.005.000
		Cho vay phải thu	6.170.000	2.110.000
		Cho vay đã thu	1.900.000	3.760.000
		Cần trừ giữa các khoản cho vay với các khoản công nợ	1.921.337	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	336.000	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	383.034	-
		Chi mua hàng hóa phải trả	3.547.980	2.357.140
		Chi mua hàng hóa đã trả	2.808.670	-
		Cần trừ giữa các khoản cho vay với các khoản công nợ	1158.470	-

Đơn vị tính: triệu VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

36. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay đã thu	-	3.355.000
		Cho vay phải thu	-	1.100.000
		Chi mua hàng hóa phải trả	453.099	-
		Chi phí mua hàng hóa đã trả	348.175	-
		Phải trả về nhận chuyển nhượng tài sản và dịch vụ được cung cấp	341.762	-
Quý Thiên Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện	83.963	817.000
		Tạm ứng tiền chi từ thiện	1.155.000	-
		Hoàn ứng tiền chi từ thiện	1.465.757	-
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	932.000	-
		Trả gốc vay	336.000	-
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	825.000	-
		Trả gốc vay	401.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	161.098	-
		Hoàn cọc hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh	200.000	-

Đơn vị tính: triệu VND

36. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)**36.1. Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Văn hành Vincom Retail ("Công ty Văn hành Vincom Retail") (trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đã thu từ chuyển nhượng bất động sản	131.396	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí tài trợ	117.029	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	139.000	-
Công ty SV	Công ty cùng chủ sở hữu kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2021	Đã thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.775.431	-

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.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ một số khoản phải thu, vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần) tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2020: 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.

36. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)**36.2. Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan**

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty SV	Công ty cùng chủ sở hữu kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2021	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.601.722	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	10.826	122.728
		Phải thu khác	18.681	5.533
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng	235.206	594
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác (i)	123.255	186.377
			3.989.690	315.232
(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác chủ yếu bao gồm phải thu từ doanh thu chia sẻ, tổng thầu xây dựng và hoạt động công nghệ.				
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Trả trước cho người bán ngắn hạn chủ yếu bao gồm trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa và dịch vụ.				
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	410.230	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	129.592	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Tạm ứng chi phí từ thiện	104.580	499.300
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	968.773	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	250.962	230.063
			1.864.137	1.139.593

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

36. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9) (ii)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.000.000	3.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	140.458	142.110
			5.930.458	5.932.110
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13) (ii)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích phát triển dự án, đầu tư và mua cổ phần	8.599.366	199.700
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	3.950.000	3.950.000
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	1.917.154	-
			14.466.520	4.149.700
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án, đầu tư và mua cổ phần	27.464.279	21.474.770
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	14.119.073	17.005.000
			41.583.352	38.479.770
(ii) Trong đó, các khoản đặt cọc với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP với tổng giá trị là 3.062,8 tỷ VND cho mục đích mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn được đảm bảo bằng một số cổ phần trong các công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với các cổ phần nói trên. Các khoản góp vốn, đặt cọc còn lại không có tài sản đảm bảo.				
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	167.329	368.319
		Phí dịch vụ phải trả khác	75.597	99.170
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	-	210.000

36. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
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	355.803	407.628
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	180.500	80.678
			896.258	1.165.795
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 24)				
Công ty Bất động sản MV1	Công ty liên kết đến ngày 31 tháng 3 năm 2021	Doanh thu chưa thực hiện từ giao dịch với bên liên kết	-	1.735.405
			-	1.735.405
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vincom Retail (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.860.820	1.668.702
		Phải trả khác	48.235	269.833
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	63.198	271.338
Công ty Cổ phần Vinwonders	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	200.000	200.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác (**)	17.623	243.885
			2.189.876	2.653.758

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

(**) Các khoản phải trả khác chủ yếu bao gồm các khoản nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư.

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)

Phải trả dài hạn khác bao gồm khoản nhận đặt cọc từ một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

36. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

36.3. Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8)

Công ty không có các khoản cho vay ngắn hạn với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	6.450.000	9%	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.348.663	9%	Tháng 2 năm 2023	(i)
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	139.000	9%	Tháng 1 năm 2023	(i)
		8.937.663			

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

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	11.200	9%	Tháng 12 năm 2021	(i)
		11.200			

(i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của một công ty con trong cùng Tập đoàn.

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	360.000	9%	Tháng 9 năm 2022	(i)
		360.000			

(i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của một công ty con trong cùng Tập đoàn.

36. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	596.000	9%	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2023	(i)
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	424.000	9%	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2023	(i)
		1.020.000			

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phần của Công ty tại một công ty con.

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	9.416	9%	Tháng 8 năm 2021	Không có
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	575.000	9%	Tháng 12 năm 2021	Không có
		584.416			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	336.000	9%	Tháng 7 năm 2022	(i)
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	401.000	9%	Tháng 7 năm 2022	(i)
		737.000			

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phần của Công ty tại một công ty con.

36.5. Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương	65.229	47.956
TỔNG CỘNG	65.229	47.956

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

37. Lãi trên cổ phiếu

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	38.824.562	27.351.280
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	38.824.562	27.351.280

Đơn vị tính: số lượng cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.306.713.063	4.276.368.093
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.306.713.063	4.276.368.093

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.015	6.396

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

38. Thông tin theo bộ phận

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong năm là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con. Do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

39. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

Cam kết thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	140.517	111.672
Trên 1 đến 5 năm	720.831	505.354
Trên 5 năm	7.568.554	5.759.524
TỔNG CỘNG	8.429.902	6.376.550

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	653.160	537.615
Trên 1 đến 5 năm	928.330	653.775
Trên 5 năm	2.720.434	2.174.135
TỔNG CỘNG	4.301.924	3.365.525

Cam kết cho thuê

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại 2 dự án bất động sản cho một Công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 18,8 tỷ VND, 48,8 tỷ VND và 58,1 tỷ VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho các thời hạn từ một (1) năm trở xuống, trên một (1) năm đến năm (5) năm và trên năm (5) năm lần lượt là 21,4 tỷ VND, 89,9 tỷ VND và 476,8 tỷ VND.

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 8.137 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 9.704 tỷ VND). Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 110.000.000 USD.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kế thúc cùng ngày

B09-DN/HN

39. 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 (tiếp theo)

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao năm 2016 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 362 tỷ VND.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 11 năm 2017 giữa một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, công ty con này cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày công ty con này nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, công ty con nói trên sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà công ty con nói trên phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giờ, công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Vào tháng 6 năm 2019, một công ty con đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận này là 2.263 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận đặt cọc với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận này là 115 tỷ VND.

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, năm 2021, Công ty đã đặt cọc đấu giá đất, cho thuê với một công ty đấu giá để thực hiện dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả là 275,9 tỷ VND

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

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

39. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (tiếp theo)

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

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

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

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

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các công ty con với Công ty Vinschool về việc khai thác cấu phần trường học thuộc các dự án bất động sản, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Vinschool được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

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

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

40. Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	7.365.544	5.996.930
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	6.454.333	13.665.935
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(7162.251)	(7.539.963)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(12139.000)	(13.200.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

41. Trình bày lại dữ liệu tương ứng

Trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Bảo Lai và các công ty con phát sinh trong tháng 12 năm 2020. Trong năm 2021, Công ty đã hoàn tất kế toán tạm thời áp dụng đối với giao dịch này (Thuyết minh số 4.4). Theo đó, một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT				
221	Tài sản cố định hữu hình	5.683.205	379.508	6.062.713
222	Nguyên giá	5.873.264	379.508	6.252.772
227	Tài sản cố định vô hình	223.410	1.165.109	1.388.519
228	Nguyên giá	312.732	1.165.109	1.477.841
252	Đầu tư vào công ty liên kết	5.838.118	77.933	5.916.051
269	Lợi thế thương mại	2.679.239	(1.062.553)	1.616.686
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	198.873	324.510	523.383
429	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	3.429.404	235.487	3.664.891

42. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

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 hợp nhất, Công ty và các công ty con còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Vào tháng 2 năm 2022, Công ty đã thành lập 2 công ty con mới là Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 và Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81, theo đó Công ty lần lượt sở hữu 99,88% và 99,85% hai công ty con này.

Vào tháng 2 năm 2022, Công ty KCN Vinhomes đã nhận bàn giao một phần dự án thuộc Dự án Tổ hợp sản xuất Ô tô VinFast theo hợp đồng chuyển nhượng dự án đã ký kết giữa Công ty KCN Vinhomes và Công ty VinFast.

42. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm (tiếp theo)

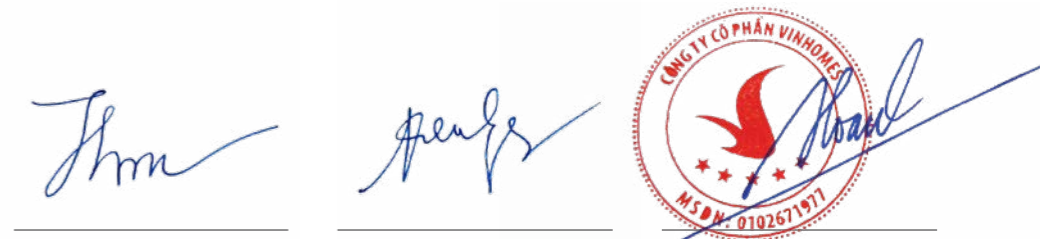
Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Nguyễn Hà Yên
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng

Phạm Thiều Hoa
Tổng Giám đốc



PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i) (iii)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	99,00	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, Kiều Kỳ, 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 Cán Giớ (i)	Công ty Cán Giớ	99,89	99,73	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	97,64	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 (i)	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 Lăng Vân (i)	Công ty Lăng Vân	100,00	99,84	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

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (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	67,32	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	99,73	Số 7, Đường Bông Lãng 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 Cù Chi (i)	Công ty GS Cù 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 TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (i) (ii)	Công ty Phú Gia	98,00	97,62	Số 63, Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Công ty Thành phố Xanh	80,50	80,28	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
16	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00	99,92	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
17	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,99	Số 7, Đường Bông Lãng 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

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
18	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An (i)	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
19	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sơn Thái (i)	Công ty Kinh doanh Sơn 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
20	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 Bông Lãng 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
21	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco (i)	Công ty Newco	100,00	90,26	Số 72, Đường Lê Thành Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (i)	Công ty Sài Đồng	100,00	99,98	Số 7, Đường Bông Lãng 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
23	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (i)	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	99,98	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
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	77,67	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

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (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 TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	77,67	Thôn Hợp Nhất, Xã Trại Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	77,67	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
27	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc thẳng	100,00	81,61	Thôn Ngòi Kén, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
28	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	77,96	Thôn Bàn Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
29	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	77,67	Thôn Ngòi Kén, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	78,60	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
31	Công ty TNHH Một thành viên Vạn Khoa Lục Yên (i)	Công ty Vạn Khoa Lục Yên	100,00	78,60	Thôn Ngòi Kén, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
32	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	80,27	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

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

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

(iii) Thành viên không kiểm soát trong công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 39.