

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

-----☪ ☪ ☪-----

Số: 018/2024/CV-VH

V/v: Công bố thông tin về

Báo cáo thường niên năm 2023

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----☪ ☪ ☪-----

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2024

*Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội*

Công ty Cổ phần Vinhomes, mã doanh nghiệp số: 0102671977 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 03 năm 2008, địa chỉ trụ sở tại: Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, TP. Hà Nội, Việt Nam (mã chứng khoán: VHM), xin gửi tới Quý Cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin đối với tổ chức niêm yết cổ phiếu theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Vinhomes xin công bố với Quý Cơ quan như sau:

Công ty Cổ phần Vinhomes đã hoàn thành Báo cáo thường niên năm 2023. Xin mời Quý Cơ quan xem nội dung Báo cáo thường niên năm 2023 gửi kèm công văn này và tại đường link <https://ir.vinhomes.vn/bao-cao-thuong-nien/>.

Trân trọng cảm ơn Quý Cơ quan!

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VP.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



PHẠM THIỀU HOA



NÂNG TẦM CHUẨN SỐNG VỮNG BƯỚC TIÊN PHONG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



Mục lục

CHƯƠNG

01

CHƯƠNG

02

CHƯƠNG

03

CHƯƠNG

04

CHƯƠNG

05

CHƯƠNG

06

Ấn tượng Vinhomes 2023 & Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- 06. Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi
- 10. Ấn tượng Vinhomes 2023
- 12. Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2019 – 2023
- 14. Các sự kiện nổi bật 2023
- 20. Danh hiệu, giải thưởng nổi bật 2023
- 24. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Giới thiệu Vinhomes

- 28. Tổng quan Vinhomes
- 30. Các dấu mốc phát triển
- 32. Lĩnh vực kinh doanh
- 44. Hội đồng Quản trị
- 48. Ban Giám đốc
- 51. Ban Kiểm soát
- 52. Chiến lược phát triển dài hạn

Báo cáo của Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 & kế hoạch hoạt động năm 2024

- 56. Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2023 và triển vọng kinh tế năm 2024
- 62. Kết quả hoạt động kinh doanh 2023
- 70. Kế hoạch hoạt động năm 2024

Quản trị doanh nghiệp

- 74. Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes
- 82. Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 86. Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 88. Báo cáo quản trị Công ty
- 91. Hoạt động kiểm toán nội bộ

Phát triển bền vững

- 116. Tầm nhìn bền vững
- 118. Các số liệu ấn tượng về phát triển bền vững tại Vinhomes năm 2023
- 120. Chiến lược phát triển bền vững
- 127. Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững 2023
- 142. Phụ lục - Quy chế về đảm bảo sự minh bạch

Báo cáo tài chính

- 148. Thông tin chung
- 150. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 151. Báo cáo kiểm toán độc lập
- 153. Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 157. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 158. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 160. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Ấn tượng Vinhomes 2023 & Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị



06

Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi

10

Ấn tượng Vinhomes 2023

12

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản
giai đoạn 2019 – 2023

14

Các sự kiện nổi bật 2023

20

Danh hiệu, giải thưởng nổi bật 2023

24

Thông điệp của Chủ tịch
Hội đồng Quản trị



Tầm 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

Hiện thực hoá sứ mệnh **“Vi một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người”** của Tập đoàn mẹ Vingroup, Vinhomes tiên phong xây dựng những khu đô thị đáng sống bậc nhất tại Việt Nam với quy mô lớn, được quy hoạch chuyên nghiệp, tiện ích đồng bộ – khép kín, môi trường văn minh, xanh sạch, giúp định hình phong cách sống đẳng cấp quốc tế cho cư dân. Bên cạnh đó, Vinhomes còn tham gia kiến

tạo những mô hình đô thị của tương lai như Đại đô thị đa trung tâm và các siêu đô thị với quy mô lớn chưa từng có trong khu vực.

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



TÍN

Đặt chữ TÍN lên vị trí hàng đầu, lấy chữ TÍN làm vũ khí cạnh tranh và bảo vệ chữ TÍN như bảo vệ danh dự của chính mình, luôn chuẩn bị đầy đủ năng lực thực thi và nỗ lực hết mình để đảm bảo đúng và cao hơn cam kết.

TÂM

Đặt chữ TÂM như một trong những nền tảng quan trọng của việc kinh doanh, luôn thượng tôn pháp luật, duy trì đạo đức nghề nghiệp và luôn lấy khách hàng làm trung tâm.

TRÍ

Coi sáng tạo là sức sống, là đòn bẩy phát triển, đề cao tinh thần dám nghĩ, dám làm, luôn chủ động cải tiến, nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ và đề cao chủ trương xây dựng một “Doanh nghiệp học tập”.

TỐC

Lấy “Tốc độ, hiệu quả trong từng hành động” làm tôn chỉ và lấy “Quyết định nhanh – Đầu tư nhanh – Triển khai nhanh – Bán hàng nhanh – Thay đổi và thích ứng nhanh” làm giá trị bản sắc.

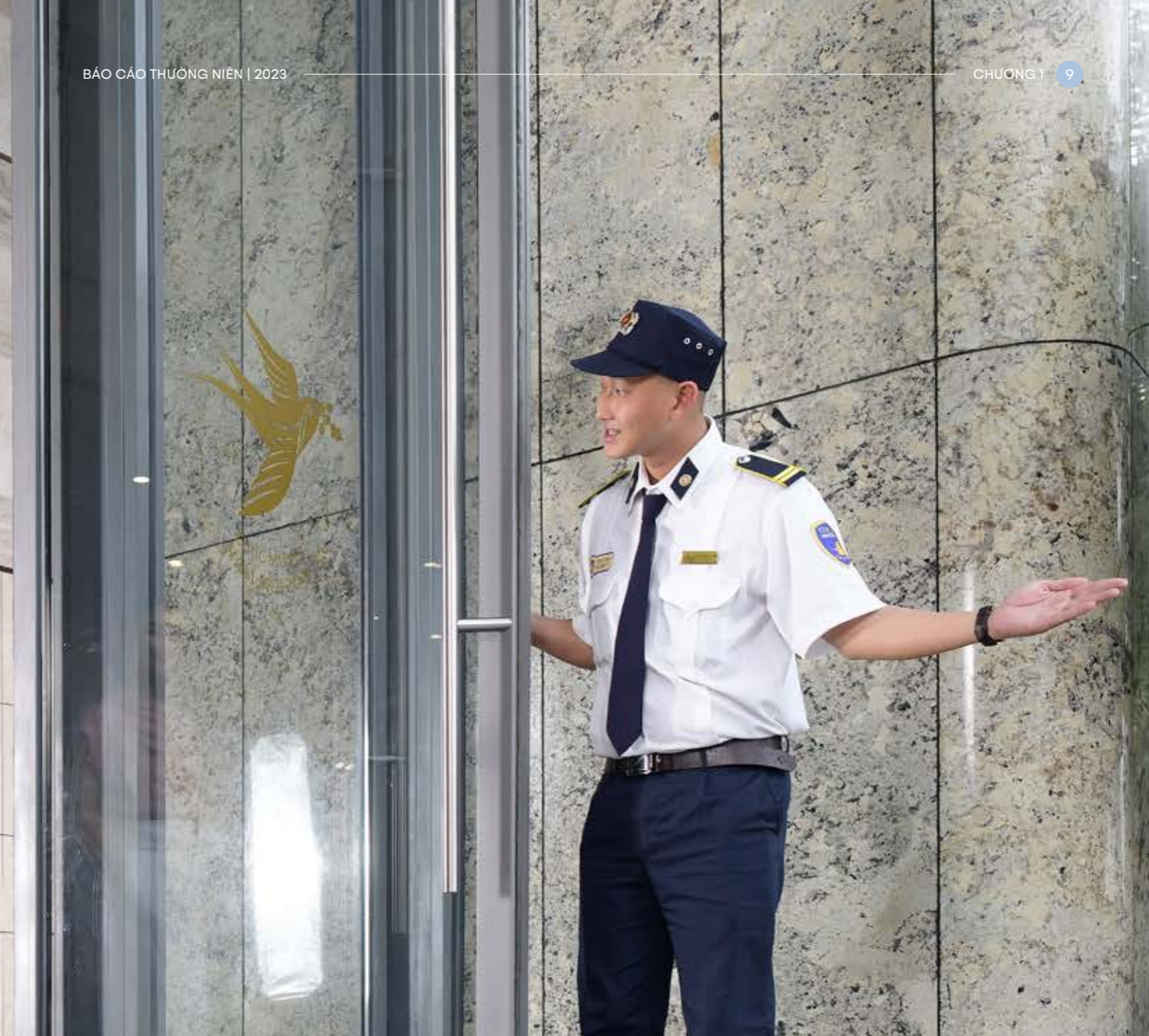
TINH

Đặt mục tiêu “Con người tinh hoa – Sản phẩm và Dịch vụ tinh hoa – Cuộc sống tinh hoa – Xã hội tinh hoa” cho mọi hoạt động của mình.

NHÂN

Xây dựng các mối quan hệ bằng sự thiện chí, tình nhân ái và tinh thần nhân văn, tạo dựng “Nhân hòa” trên cơ sở công bằng, chính trực và nêu cao sức mạnh đoàn kết.

Vinhomes lấy chữ HAPPY là gen dịch vụ của mình với mong muốn đem lại Hạnh phúc ngập tràn cho từng cư dân, từng căn nhà



Văn hóa dịch vụ Vinhomes

Vinhomes cung cấp dịch vụ Bất động sản chuyên nghiệp, an toàn và đáng tin cậy cho khách hàng và phát triển văn hóa dịch vụ lấy khách hàng làm trọng tâm. Mọi ý kiến của khách hàng đều được lắng nghe và xử lý tận tâm, hợp lý.

1

Heart · Tận tâm

Khách hàng được phục vụ như người nhà. Trải nghiệm mang lại cho khách hàng vượt kỳ vọng tới từ việc được quan tâm, chăm sóc và được để ý tới cảm xúc. Hành vi giao tiếp thể hiện bằng các việc sau:

- Chủ động giúp đỡ, chào hỏi, giao tiếp bằng mắt
- Quan tâm, quan sát tinh tế
- Thể hiện sự đồng cảm và thấu hiểu

2

Attitude · Thái độ dịch vụ

- Thể hiện thái độ phù hợp với hoàn cảnh, thân thiện, đúng mực và tôn trọng.

3

Professional · Tác phong chuyên nghiệp

- Luôn thể hiện sự chín chu và chuẩn mực trong tác phong, diện mạo, lời nói.

4

Prompt · Kịp thời đúng hẹn

- Chủ động, không trì hoãn khi xử lý các tình huống. Thấu hiểu bối cảnh để đáp ứng tốt nhất. Giữ lời hứa (về thời gian) và thông tin lại đầy đủ nếu không thể đáp ứng.

5

Yes mindset · Tư duy làm được

- Coi việc của Khách hàng như là việc của mình. Tìm giải pháp tối đa để hỗ trợ khách hàng và đồng nghiệp với tinh thần làm chủ vấn đề.

Ấn tượng Vinhomes 2023

Tổng doanh thu quy đổi¹ đạt mức kỷ lục

121,4 NGHÌN TỶ ĐỒNG

tăng 49% so với năm 2022 và vượt 21% kế hoạch đề ra

Lợi nhuận sau thuế đạt

33,5 NGHÌN TỶ ĐỒNG

tăng 15% so với năm 2022 và vượt 12% kế hoạch đề ra

Bàn giao gần

15 NGHÌN

căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại²

Doanh số bán hàng³ đạt

87 NGHÌN TỶ ĐỒNG

trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức

Doanh số chưa bàn giao đạt

99,7 NGHÌN TỶ ĐỒNG

tạo tiền đề vững chắc cho doanh thu và lợi nhuận trong năm 2024

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

470 NGHÌN NGƯỜI⁴

Tổng số người dùng trên ứng dụng Vinhomes Resident đạt hơn

221 NGHÌN NGƯỜI⁴

Tổng số giờ đào tạo năm 2023 cho CBNV

312.105 GIỜ

Tiền và các khoản tương đương tiền đạt

14,1 NGHÌN TỶ ĐỒNG

tăng 30% so với thời điểm cuối năm 2022

Tỷ lệ nợ ròng trên vốn chủ sở hữu

21%

Tỷ số thanh toán lãi vay

15x

Nợ ngân sách nhà nước

17,4 NGHÌN TỶ ĐỒNG

Giá trị vốn hóa thị trường tại ngày 29 tháng 12 năm 2023

7,7 TỶ USD⁵

Là doanh nghiệp lớn thứ 3 về giá trị vốn hóa và doanh nghiệp bất động sản có vốn hóa lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam

Giá trị thương hiệu Vinhomes

1,74 TỶ USD⁶

Top 20 thương hiệu bất động sản giá trị nhất thế giới và Top 5 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam

¹ Tổng doanh thu quy đổi bao gồm doanh thu chuyển nhượng bất động sản, doanh thu từ cho thuê bất động sản, doanh thu khác và doanh thu từ dự án hợp tác kinh doanh (BCC), giao dịch bán lẻ lớn dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần (nếu có)

² 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 chỉ phí đầu tư và lợi ích kinh tế thuộc về Vinhomes

³ 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 các hợp đồng ký mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ

⁴ Số liệu tính đến 31 tháng 12 năm 2023

⁵ Tỷ giá hối đoái USD/VND: 24.450

⁶ Nguồn: Brand Finance

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2019 – 2023

Phản ánh doanh số bán hàng đạt mức kỷ lục năm 2022 do mở bán hai đại dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3, kết quả kinh doanh 2023 tăng trưởng ấn tượng và vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch nhờ vào bàn giao sản phẩm đúng tiến độ tới khách hàng.

Tổng doanh thu quy đổi¹ đạt mức kỷ lục

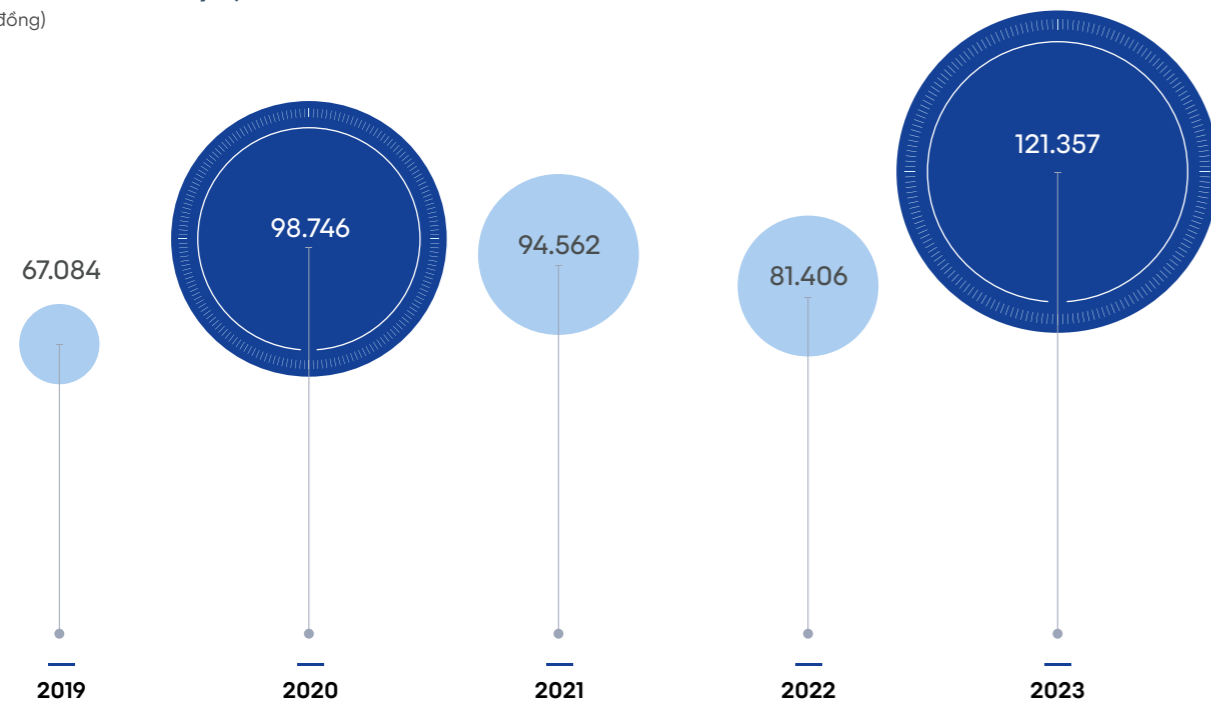
121,4

NGHÌN TỶ ĐỒNG

tăng 49% so với năm 2022 và vượt 21% kế hoạch để ra

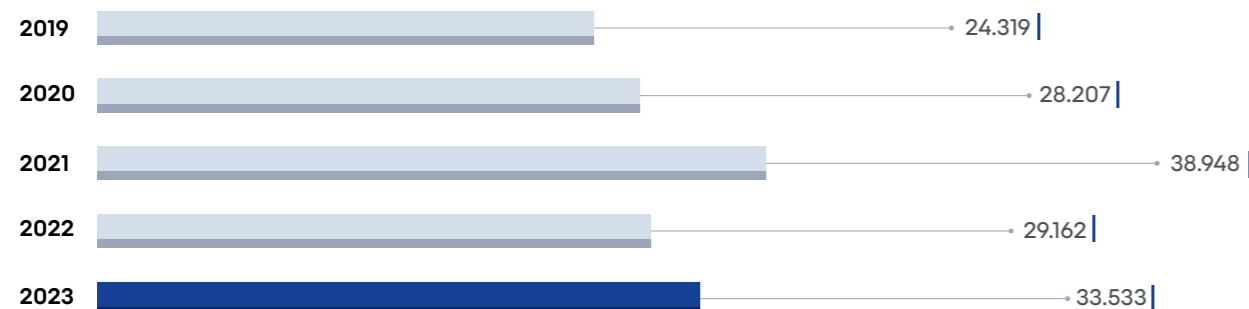
Doanh thu quy đổi¹

(tỷ đồng)



Lợi nhuận sau thuế

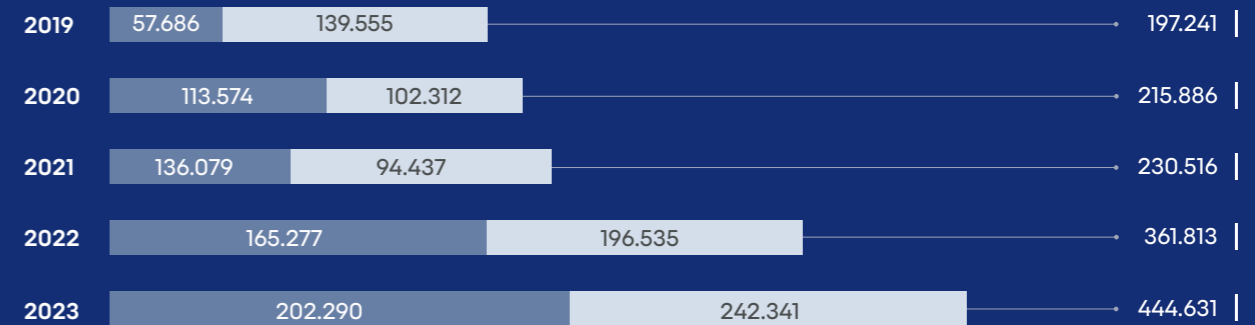
(tỷ đồng)



¹ Tổng doanh thu quy đổi bao gồm doanh thu chuyển nhượng bất động sản, doanh thu từ cho thuê bất động sản, doanh thu khác và doanh thu từ dự án BCC, giao dịch bán lẻ lớn dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần (nếu có)

Tổng tài sản

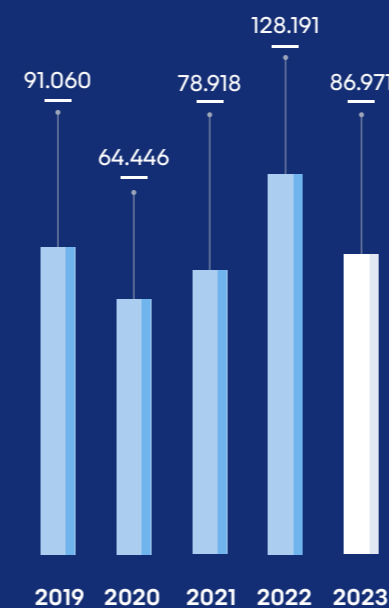
(tỷ đồng)



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

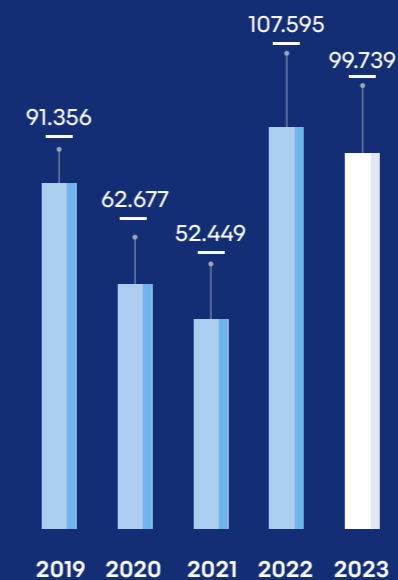
Doanh số²

(tỷ đồng)



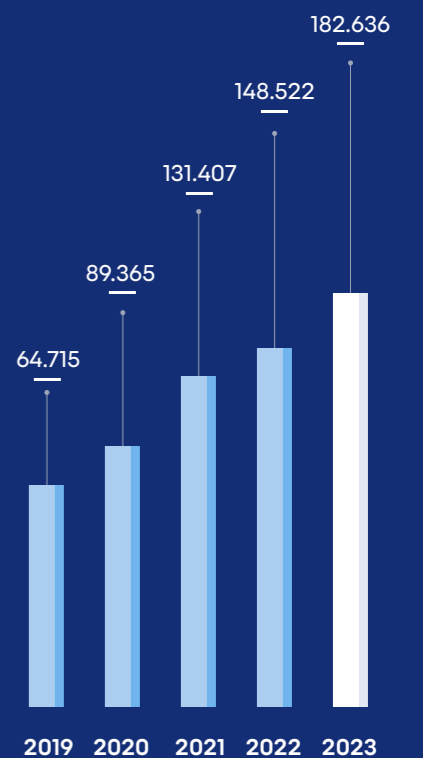
Doanh số chưa bàn giao

(tỷ đồng)



Vốn chủ sở hữu

(tỷ đồng)



² 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 các hợp đồng ký mỗi trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ)

Các sự kiện nổi bật năm 2023

1

Liên tục ra mắt dự án với các chính sách bán hàng vượt trội, tiên phong

Glory Heights thuộc Vinhomes Grand Park ghi nhận số lượt đặt chỗ mua căn hộ kỷ lục trong 34 giờ

2.000

LƯỢT

Tháng 6/2023, giữa bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn trầm lắng, Vinhomes giới thiệu ra thị trường tòa tháp căn hộ hạng sang cùng tổ hợp thương mại – mua sắm – giải trí đẳng cấp đầu tiên mang tên Vinhomes Sky Park (Bắc Giang). Với hàng loạt tiện ích thời thượng và vị trí đắc địa, dự án đã khẳng định sức hút khi đạt tỷ lệ hấp thụ 74% trong vòng 1 tháng kể từ khi mở bán.

Tháng 7/2023, khu căn hộ Glory Heights thuộc Vinhomes Grand Park tại khu Đông Thành phố Hồ Chí Minh đã ghi nhận doanh số kỷ lục với **2.000** khách hàng hoàn thành thủ tục đặt chỗ mua căn hộ trong vòng **34 giờ**. Yếu tố làm nên đột phá về thanh khoản của Glory Heights là chính sách bán hàng hấp dẫn với 4 phương án thanh toán linh hoạt dành cho các nhóm đối tượng khách hàng khác nhau, trong đó có phương án ưu đãi thanh toán và lãi suất lên tới 7 năm cho người mua – chính sách chưa từng có trên thị trường bất động sản.

Tháng 8/2023, nối tiếp sự thành công của siêu chính sách bán hàng tại Glory Heights, Vinhomes công bố chính sách **“mua nhà không lo lãi suất lên đến 8 năm”** áp dụng cho tòa căn hộ ZR1 –

The Zurich (Vinhomes Ocean Park). Chính sách này đã đem lại kết quả kinh doanh ấn tượng với hơn 600 căn hộ được đặt chỗ. Chính sách bán hàng vượt trội này sau đó cũng được áp dụng tại nhiều dự án khác của Vinhomes như Vinhomes Sky Park (Bắc Giang), tòa căn hộ TK2 The Tonkin tại Vinhomes Smart City (Hà Nội), Vinhomes Golden Avenue (Quảng Ninh) v.v.

Cũng trong tháng này, Vinhomes Golden Avenue – khu đô thị cửa khẩu đầu tiên tại Việt Nam chính thức ra mắt tại Móng Cái (Quảng Ninh) nhằm đáp ứng nhu cầu sinh sống, kinh doanh, nghỉ dưỡng và mua sắm cho công dân Việt Nam và cộng đồng quốc tế ở khu vực giáp biên.

Là chủ đầu tư duy nhất trên thị trường ra mắt liên tiếp các dự án mới trong năm 2023 bất chấp bối cảnh khó khăn của thị trường, Vinhomes tiếp tục cho thấy vai trò dẫn dắt của mình tại thị trường bất động sản Việt Nam.

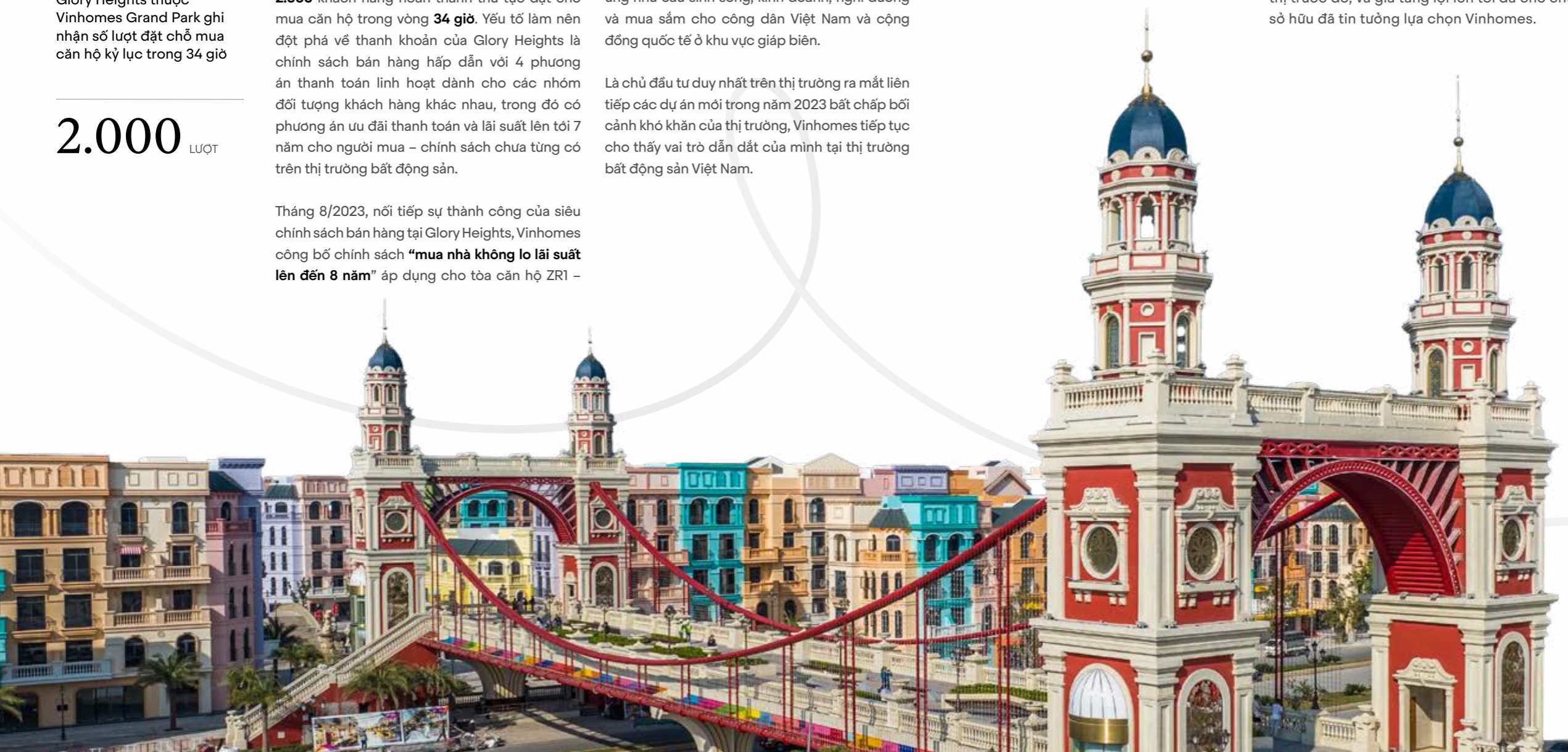
2

Đa dạng chính sách thu hút dân về các đại đô thị

Tháng 2/2023, Vinhomes khởi động chương trình “Tổ ấm an vui 3” giúp kết nối chủ sở hữu và khách thuê cho dự án Vinhomes Ocean Park 2 với những ưu đãi chưa từng có, bao gồm nguồn thu ổn định từ tiền thuê, tiết kiệm chi phí tìm khách thuê và giảm thiểu các khoản chi phí quản lý cho chủ sở hữu – đồng thời tạo cơ hội cho khách thuê tiếp cận sản phẩm bất động sản cao cấp với mục đích để ở và kinh doanh. Đây là mô hình gây dựng cộng đồng nhanh chóng và hiệu quả đã được Vinhomes áp dụng thành công ở các khu đô thị trước đó, và gia tăng lợi ích tối đa cho chủ sở hữu đã tin tưởng lựa chọn Vinhomes.

Tiếp đó, tháng 8/2023, chương trình “Sức sống trung tâm” được công bố đồng thời trên cả hai miền Nam Bắc. Chương trình gồm nhiều chính sách hỗ trợ hấp dẫn, không chỉ gia tăng lợi ích cho chủ sở hữu, mà còn mở ra cơ hội sống và kinh doanh cho khách thuê các phân khu thấp tầng tại Vinhomes Ocean Park 1 (Hà Nội) và Vinhomes Grand Park (Thành phố Hồ Chí Minh). Đến tháng 11/2023, chương trình được tiếp tục mở rộng phạm vi triển khai tới Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3.

Bên cạnh đó là các ưu đãi về các dịch vụ trong hệ sinh thái Vingroup như miễn phí xe Vinbus, giảm giá khám bệnh tại Vinmec – giảm học phí năm đầu tại Vinschool – tặng học bổng VinUni dành riêng cho cư dân Vinhomes về ở sớm tại Vinhomes Ocean Park 2-3 cùng các chương trình ưu đãi dành cho tệp khách hàng nước ngoài, nhằm thúc đẩy phát triển cộng đồng quốc tế tại các đại đô thị Vinhomes.



3

Chiến lược tạo điểm đến, đưa cộng đồng quốc tế về Ocean City

Tháng 6/2023, Vinhomes công bố quy hoạch **Ocean City**, được đồng bộ từ 3 khu đô thị Vinhomes phía Đông Hà Nội bao gồm Vinhomes Ocean Park 1, 2 và 3, với tổng diện tích lên tới gần 1.200 ha và quy mô dân số dự kiến khoảng 200.000 người. Bên cạnh hệ sinh thái tiện ích nghỉ dưỡng độc đáo, Ocean City đã và đang khẳng định là điểm đến du lịch bốn mùa mới của miền Bắc khi nơi đây liên tục diễn ra hàng loạt sự kiện, lễ hội Văn hóa – Nghệ Thuật – Thể thao quy mô bậc nhất như sự kiện khai trương quảng trường Kinh đô ánh sáng (tháng 4/2023), các tour du lịch khám phá và trải nghiệm chuyên biệt, đáp ứng nhu cầu của đa dạng khách hàng, Lễ hội ẩm thực Ý (tháng 9/2023), Lễ hội Hàn Quốc K-Fest (tháng 11/2023) v.v. Đặc biệt, vào cuối tháng 12/2023, Ocean City đã trở thành tâm điểm chú ý khi quần thể Grand World mới ra mắt thu hút gần 160.000 người tới thưởng thức các show diễn nghệ thuật

đỉnh cao cùng màn pháo hoa rực rỡ đón chào năm mới. Để phục vụ hàng triệu lượt khách đến từ trung tâm Hà Nội và khu vực lân cận, hàng trăm tuyến xe buýt miễn phí của Vinbus được tổ chức xuyên suốt 24/7 để việc di chuyển tới Ocean City trở nên thuận tiện hơn.

Không dừng lại ở đó, Vinhomes nỗ lực phát triển cộng đồng nước ngoài tại các khu đô thị Vinhomes thông qua nâng cấp các tiện ích – dịch vụ để trở thành “không gian đáng sống bậc nhất hành tinh”. Tháng 11/2023, Vinhomes đã ký kết hợp tác với Hệ thống Trường liên cấp quốc tế Hàn Quốc (Korean Global School – KGS) để phát triển 2 cơ sở giáo dục liên cấp quốc tế, trong đó có một cơ sở tại Ocean City với mục tiêu tạo nên môi trường giáo dục đẳng cấp quốc tế cho các đại đô thị Vinhomes.

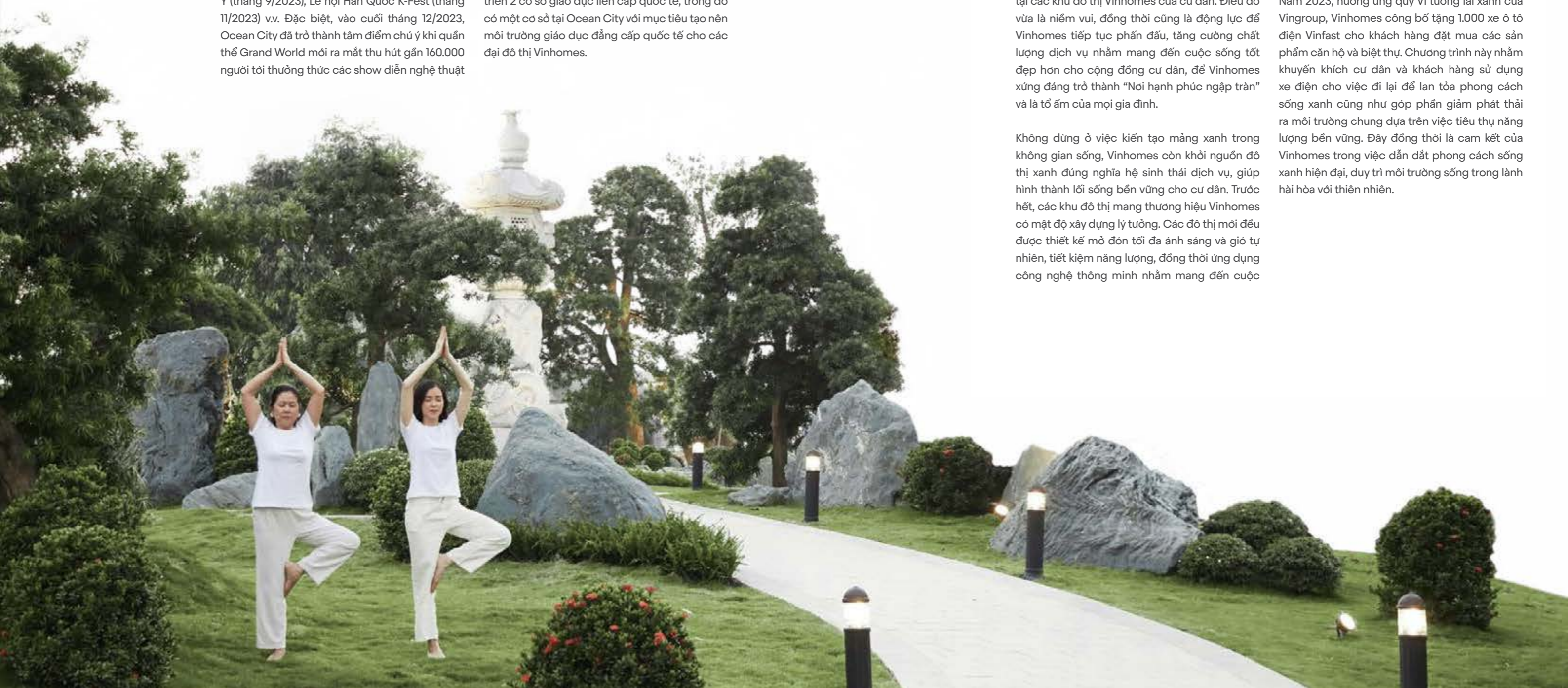
4

Sống Xanh cùng Vinhomes

Việc hướng cư dân tới một lối sống Xanh – Khỏe – Văn Minh và chiến lược xây dựng các khu đô thị Vinhomes trở thành những đô thị xanh, văn minh, tri thức, được tổ chức liên tục từ những năm 2021 – 2023 thông qua các chương trình nằm trong chuỗi hoạt động Sống Xanh như Đổi rác lấy quà, Giò trái đất, Vinhomes Go Green, Vinhomes Run4Green, Ngày Chủ Nhật Xanh Vinhomes, và các Giải chạy Happy Run. Các chương trình này không chỉ hướng cư dân tới việc xây dựng, gắn kết cộng đồng mà còn giúp hình thành ý thức về việc bảo vệ môi trường và lối sống bền vững. Thành quả lớn lao mà Vinhomes đạt được chính là vô số những nhận xét tích cực về cuộc sống tại các khu đô thị Vinhomes của cư dân. Điều đó vừa là niềm vui, đồng thời cũng là động lực để Vinhomes tiếp tục phấn đấu, tăng cường chất lượng dịch vụ nhằm mang đến cuộc sống tốt đẹp hơn cho cộng đồng cư dân, để Vinhomes xứng đáng trở thành “Nơi hạnh phúc ngập tràn” và là tổ ấm của mọi gia đình.

Không dừng ở việc kiến tạo mảng xanh trong không gian sống, Vinhomes còn khởi nguồn đô thị xanh đúng nghĩa hệ sinh thái dịch vụ, giúp hình thành lối sống bền vững cho cư dân. Trước hết, các khu đô thị mang thương hiệu Vinhomes có mật độ xây dựng lý tưởng. Các đô thị mới đều được thiết kế mở đón tối đa ánh sáng và gió tự nhiên, tiết kiệm năng lượng, đồng thời ứng dụng công nghệ thông minh nhằm mang đến cuộc

sống xanh trọn vẹn cho cư dân. Các đại đô thị Vinhomes trên khắp cả nước cũng dành hàng trăm hecta quỹ đất cho các “kỳ quan đô thị” xanh ấn tượng. Điểm khác biệt lớn nhất của các đại đô thị xanh “thời đại mới” của Vinhomes là hệ thống giao thông xanh “2 trong 1” vừa đảm bảo nhu cầu di chuyển cho cư dân, vừa giảm thiểu những tác động tiêu cực đến môi trường như khí thải, tiếng ồn v.v. Cụ thể, các phương tiện di chuyển xanh như xe buýt điện, xe ô tô điện, xe máy điện tại các khu đô thị Vinhomes được ví như những “vùng xanh di động”, mang đến cho các cư dân hệ sinh thái xanh bền vững, góp phần chung tay cải thiện chất lượng môi trường tại các đô thị lớn. Năm 2023, hưởng ứng quỹ Vì tương lai xanh của Vingroup, Vinhomes công bố tặng 1.000 xe ô tô điện Vinfast cho khách hàng đặt mua các sản phẩm căn hộ và biệt thự. Chương trình này nhằm khuyến khích cư dân và khách hàng sử dụng xe điện cho việc đi lại để lan tỏa phong cách sống xanh cũng như góp phần giảm phát thải ra môi trường chung dựa trên việc tiêu thụ năng lượng bền vững. Đây đồng thời là cam kết của Vinhomes trong việc dẫn dắt phong cách sống xanh hiện đại, duy trì môi trường sống trong lành hài hòa với thiên nhiên.



5

Tiên phong nâng tầm trải nghiệm sống cho cư dân Vinhomes

Cuối năm 2023, Vinhomes công bố chiến lược nâng tầm chuẩn sống mới với nhiều đặc quyền vượt trội và các hoạt động cộng đồng đẳng cấp, văn minh nhằm kiến tạo môi trường sống hạnh phúc cho cư dân. Chương trình tiếp tục được triển khai đồng bộ tại các khu đô thị Vinhomes trên toàn quốc từ tháng 1/2024, khởi đầu bằng việc đưa vào hoạt động 2 câu lạc bộ (CLB) Sống Xanh – Văn Minh – Đẳng Cấp và CLB Sống Vui khỏe. Trọng tâm của chiến lược nâng tầm chuẩn sống cho cư dân là phát triển các cộng đồng cư dân văn minh, lớn mạnh cả về quy mô và chất lượng hoạt động. Trong đó, Vinhomes sẽ phát huy tối đa lợi thế của mô hình đô thị đa tiện ích “all in one” và khả năng vận hành chuyên nghiệp sẵn

có, kết hợp cùng các thương hiệu trong hệ sinh thái của Tập đoàn Vingroup cũng như các đối tác chiến lược để cùng cư dân kiến tạo những giá trị sống đẳng cấp, nhân văn riêng. Điểm khác biệt của các CLB trong chiến lược nâng tầm chuẩn sống mới là được vận hành bài bản và chuyên nghiệp với sự chủ trì nhất quán từ Vinhomes. Lực lượng vận hành nòng cốt của các CLB như Chủ tịch, Đại sứ v.v. cũng sẽ là những gương mặt tích cực, có khả năng tập hợp và truyền cảm hứng, được bình bầu từ cộng đồng nhằm đảm bảo các CLB luôn hoạt động thiết thực, đúng và trúng nhu cầu của cư dân.

6

Tiếp tục xác lập các kỷ lục Việt Nam và thế giới

Trong năm, các dự án lớn của Vinhomes liên tục được ghi nhận ở các hạng mục giải thưởng tầm cỡ quốc gia và thế giới:

Đại tiện ích tổ hợp biển tạo sóng Royal Wave Park tại Vinhomes Ocean Park 2 xác lập kỷ lục thế giới “Tổ hợp biển tạo sóng nhân tạo và hồ nước mặn trong khuôn viên khu đô thị lớn nhất thế giới”.

Tổ hợp bao gồm 6 hồ tạo sóng nhân tạo với tổng diện tích 5,4ha với các ngọn sóng có thể cao tới 2,8m; thác nước cao 15m, núi nhân tạo cao 30m, công viên cát Sandy Park rộng hơn 1ha với bãi cát trắng được sàng lọc kỹ lưỡng, vận chuyển từ Nha Trang, mang tới không gian như các resort cao cấp và hồ nước mặn nhân tạo Laguna 9,3ha. Tổng thể công trình tạo thành một tổ hợp biển tạo sóng nhân tạo với diện tích 18ha.

Sân khấu thuyền khổng lồ kết hợp công nghệ Mapping 3D kỳ ảo The Grand Voyage tại Grand World của Vinhomes Ocean Park 3 xác lập Kỷ lục Việt Nam và kỷ lục Châu Á

The Grand Voyage được ghi nhận là show diễn thực cảnh kết hợp công nghệ mapping 3D trên sân khấu thuyền lớn nhất Việt Nam và châu Á lần lượt bởi Tổ chức Kỷ lục Việt Nam và Trung tâm sách Kỷ lục châu Á (Asia book of Records). Với show diễn đặc sắc này, du khách được thưởng lãm công nghệ trình chiếu đỉnh cao với hệ thống âm thanh, ánh sáng, sắc màu, tái hiện hải trình giao thương nổi liền hai bờ châu lục Á – Âu, băng qua con đường tơ lụa trên biển, 5 đại dương, khám phá vùng đất ở biển Đông với thương cảng Hội An – Việt Nam.



Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2023



Giải thưởng Doanh nghiệp châu Á 2023

ASIA PACIFIC ENTERPRISE AWARDS

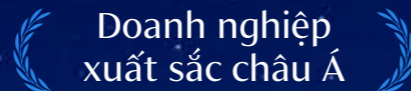
Giải thưởng Doanh nghiệp châu Á – Asia Pacific Enterprise Awards (APEA) 2023 là giải thưởng có uy tín hàng đầu tại khu vực về lĩnh vực kinh doanh, tôn vinh những doanh nghiệp và nhà lãnh đạo có thành tích nổi bật, xây dựng những doanh nghiệp thành công song song với việc tạo ra các giá trị tốt đẹp, bền vững cho xã hội. Sau ba vòng đánh giá khắt khe, Vinhomes đã vượt qua hàng trăm doanh nghiệp từ nhiều quốc gia trong khu vực để được giành hai giải thưởng quan trọng bậc nhất:



Công ty bất động sản tốt nhất Việt Nam

Best Real Estate Company in Vietnam

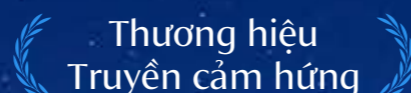
FINANCE ASIA AWARD



Doanh nghiệp xuất sắc châu Á

Corporate Excellence Award

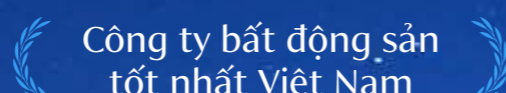
Giải Doanh nghiệp xuất sắc Châu Á vinh danh những doanh nghiệp có hiệu quả vượt trội trong hoạt động sản xuất kinh doanh, dựa trên kết quả kinh doanh, chiến lược hoạt động, trách nhiệm xã hội, lãnh đạo và quản trị nhân tài.



Thương hiệu Truyền cảm hứng

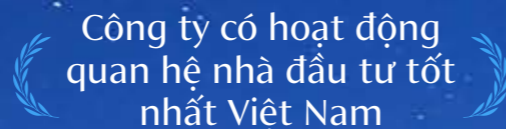
Inspirational Brand Award

Giải Thương hiệu Truyền cảm hứng trao cho những doanh nghiệp có thương hiệu sản phẩm hoặc dịch vụ tạo ra những giá trị tốt đẹp và được người tiêu dùng, công chúng tin tưởng lựa chọn, ủng hộ.



Công ty bất động sản tốt nhất Việt Nam

Giải Vàng



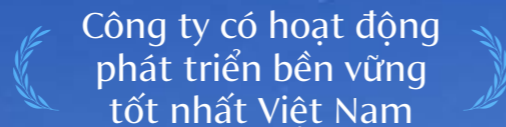
Công ty có hoạt động quan hệ nhà đầu tư tốt nhất Việt Nam

Giải Bạc



Công ty tốt nhất Việt Nam

Giải Đồng



Công ty có hoạt động phát triển bền vững tốt nhất Việt Nam

Giải Đồng



Top 10

Chủ đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam năm 2023

BCI ASIA AWARDS



Top 10

Chủ đầu tư bất động sản 2023

VIETNAM REPORT



Top 20

Thương hiệu BĐS giá trị nhất thế giới

BRAND FINANCE

Tháng 5 năm 2023, Vinhomes đã được BCI Asia Awards – một trong những giải thưởng danh giá nhất của ngành Xây dựng – Bất động sản châu Á, vinh danh trong Top 10 Chủ đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam. Đây là lần thứ 9 liên tiếp, Vinhomes được vinh danh ở giải thưởng này nhờ những bước đi tiên phong, kiến tạo nên những Đại đô thị, các công trình biểu tượng cho sự phát triển của quốc gia.

Vinhomes tiếp tục được vinh danh ở vị trí đứng đầu trong Top 10 Công ty Bất động sản năm 2023, đây là lần thứ 8 liên tiếp Vinhomes được xếp hạng ở danh sách này.

Ngày 15/8/2023, Vinhomes được Brand Finance vinh danh trong bảng xếp hạng 20 thương hiệu bất động sản giá trị nhất thế giới và là thương hiệu bất động sản duy nhất nằm trong Top 5 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam với định giá 1,74 tỷ USD. Sự công nhận này khẳng định uy tín và vị thế của Vinhomes trên thị trường bất động sản quốc tế, đồng thời minh chứng cho hiệu quả hoạt động xuất sắc, bền vững của công ty.

Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2023 (tiếp theo)

06 Top 50

Công ty niêm yết tốt nhất 2023

FORBES

Vinhomes vừa được Forbes Việt Nam vinh danh trong Top 50 công ty niêm yết tốt nhất năm 2023, nhờ những nỗ lực hoạt động kinh doanh và liên tiếp kiến tạo các công trình kỳ quan trọng lòng đại đô thị. Kết quả này cũng khẳng định vị thế hàng đầu của Vinhomes trong lĩnh vực bất động sản Việt Nam và khu vực.

07 Top 3

Doanh nghiệp niêm yết vốn hóa lớn (Large Cap) có hoạt động quan hệ nhà đầu tư (IR) được định chế tài chính đánh giá cao nhất

Tại IR Awards 2023, Vinhomes tiếp tục được vinh danh trong Top 3 công ty có vốn hóa lớn trên thị trường được các định chế tài chính đánh giá cao nhất, do Hiệp hội VAFE, báo Fiti và Vietstock đồng tổ chức, minh chứng cho tính chuyên nghiệp và minh bạch của Vinhomes đã tạo được uy tín mạnh mẽ trong giới đầu tư và các chuyên gia phân tích. Vinhomes duy trì thông suốt việc trao đổi hai chiều, đem tới những thông tin minh bạch, chính xác, kịp thời, góp phần giúp nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích hiểu đúng, hiểu đủ về chiến lược và giá trị công ty. Điều này đóng góp không nhỏ cho quá trình thu hút vốn đầu tư, gia tăng thanh khoản, và nâng cao giá trị cho Vinhomes trên thị trường. Bên cạnh đó, Vinhomes cũng thường xuyên học hỏi để cập nhật, chuẩn hóa hơn nữa hoạt động Quan hệ nhà đầu tư, thông qua việc tương tác và thảo luận với các định chế tài chính lớn và nhà đầu tư trong nước và quốc tế.

08

Doanh nghiệp BĐS đi đầu về phát triển bền vững

Sustainable Leadership Awards

DOT PROPERTIES

Sự kiện Dot Property Vietnam Awards 2023 đã vinh danh Vinhomes ở hạng mục giải thưởng “Sustainable Leadership Awards” nhờ những đóng góp to lớn trong việc kiến tạo nên những Khu đô thị đáng sống và đẳng cấp bậc nhất Việt Nam. Giải thưởng này đã khẳng định chất lượng, uy tín, thành tựu mà Vinhomes đã và đang đạt được.

09 Top doanh nghiệp có báo cáo thường niên tốt nhất thuộc nhóm ngành phi tài chính

Cuộc Bình Chọn

DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT 2023

Top doanh nghiệp có báo cáo thường niên tốt nhất thuộc nhóm ngành phi tài chính – Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết 2023

Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết (Vietnam Listed Company Awards – VLCA) là sự kiện thường niên lớn nhất đánh giá hoạt động của các công ty niêm yết, do Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HoSE), Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và Báo Đầu tư phối hợp tổ chức. Vượt qua gần 600 doanh nghiệp niêm yết trên cả hai sàn, Vinhomes xuất sắc được vinh danh ở hạng mục Báo cáo thường niên tốt nhất thuộc nhóm ngành phi tài chính, tại lễ trao giải Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết lần thứ 16 này.

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

ÔNG PHẠM THIẾU HOA

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Kính thưa Quý Cổ đông, Khách hàng và Đối tác,

Năm 2023 tiếp tục là một năm có nhiều thách thức đối với kinh tế toàn cầu nói chung và Việt Nam nói riêng. Dù vậy, **kinh tế Việt Nam tiếp tục là điểm sáng**, tăng trưởng thuộc nhóm cao trong khu vực và thế giới với **tăng trưởng GDP ước đạt 5,05%**, nâng quy mô nền kinh tế lên khoảng 430 tỷ USD.

Trong nước, thị trường bất động sản tiếp tục chịu tác động bởi tình hình tín dụng thắt chặt và những vướng mắc về pháp lý. Tuy nhiên, tình hình dần cải thiện ở nửa sau của năm 2023 nhờ động thái quyết liệt của Chính phủ trong việc tháo gỡ pháp lý cho hàng loạt dự án, nói lỏng các quy định về phát hành trái phiếu

doanh nghiệp và thực hiện

nhiều đợt điều chỉnh giảm lãi suất v.v. Trong bối cảnh đó,

Vinhomes tự hào kỷ niệm 10 năm thương hiệu với nhiều dấu mốc đáng nhớ. Từ

Quý 2/2023, Vinhomes tiếp tục thể hiện vai trò

dẫn dắt khi tiên phong

ra mắt các sản phẩm mới và thiết lập

những thành tích bán hàng ấn tượng.

Cụ thể trong tháng 6, Vinhomes ra mắt dự

án **Vinhomes Sky Park** – toà tháp căn hộ hạng

sang kết hợp trung tâm thương mại đầu tiên tại Bắc

Giang. Với hàng loạt tiện ích thời thượng và vị trí đắc địa, dự

án khẳng định sức hút khi đạt tỷ

lệ hấp thụ 74% trong vòng 1 tháng kể từ khi mở bán. Tại TP.Hồ Chí

Minh, sự kiện ra mắt phân khu **Glory Heights** (sản phẩm hợp tác giữa Mitsubishi và Vinhomes) nằm trong

đại đô thị Vinhomes Grand Park đã **“phá băng”** thị trường bất động sản phía Nam với hơn **2.000 căn** được đặt cọc thành công chỉ trong vòng **34 giờ** ngay trong lần đầu mở bán. Tháng 8, Vinhomes tiếp tục cho ra mắt khu đô thị cửa khẩu đầu tiên tại Việt Nam – **Vinhomes Golden Avenue** tại Móng Cái (Quảng Ninh). Đây là mô hình đô thị hoàn toàn mới, vừa đảm bảo nhu cầu sinh sống, nghỉ dưỡng đẳng cấp, vừa đáp ứng nhu cầu mua sắm, kinh doanh với cơ hội sinh lời vượt trội. Nhờ đó, giá trị hợp đồng ký mới trong năm (doanh số) và doanh số chưa bàn giao vẫn duy trì ở mức cao, lần lượt đạt **87 nghìn tỷ đồng** và **99,7 nghìn tỷ đồng**. Bên cạnh đó, kết quả kinh doanh 2023 cũng tăng trưởng ấn tượng và vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch nhờ bàn giao sản phẩm đúng tiến độ tới khách hàng.

Một dấu mốc đáng nhớ khác trong năm 2023 là việc Vinhomes công bố quy hoạch thành phố điểm đến **Ocean City** với tổng diện tích lên tới gần **1.200 ha**, đồng bộ từ ba đại đô thị là Vinhomes Ocean Park 1, Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3, tạo nên một không gian đáng sống nhất hành tinh. Bên cạnh đó, Vinhomes cũng không ngừng đổi mới và cải thiện chất lượng sản phẩm, tăng cường tiện ích để tạo ra các khu đô thị bền vững và là điểm đến hấp dẫn cho địa phương và quốc gia. Ngày 21/12/2023, Ocean City chính thức **khai trương siêu quần thể ẩm thực – vui chơi giải trí – mua sắm Grand World**, với gần **160.000 lượt khách** đến trải nghiệm đại nhạc hội countdown và chào đón năm mới, minh chứng cho sức hút của điểm đến độc đáo và mới mẻ chưa từng có tại miền Bắc này.

Ngoài ra, Vinhomes tiếp tục nỗ lực hết mình để **nâng cao chất lượng dịch vụ**, đầu tư các tiện ích nhằm nâng tầm chuẩn sống cho cư dân. Trong năm, công ty đã thành lập hai Câu lạc bộ (CLB) cộng đồng **Sống Xanh – Văn minh – Đẳng cấp và Sống Vui – Khỏe**, nhằm mang tới những đặc quyền vượt trội dành riêng cho cư dân tại các khu đô thị của Vinhomes trên toàn quốc; đồng thời ký kết hợp tác với **Korea Global School (KGS)** phát triển 2 cơ sở giáo dục liên cấp quốc tế tại Ocean City, Hà Nội và Vinhomes Grand Park, Thành phố Hồ Chí Minh nhằm tạo dựng một môi trường giáo dục đẳng cấp thế giới ngay trong lòng các khu đô thị Vinhomes.

Trong năm 2023, công nghệ tiếp tục được Vinhomes ứng dụng mạnh mẽ và sâu rộng vào mọi mảng hoạt động từ kinh doanh, vận hành các khu đô thị cho đến quản trị nội bộ. Công ty đã liên tục cho ra mắt các sản phẩm và tính năng thông minh mới nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động cũng như nâng tầm trải nghiệm sống cho cư dân Vinhomes trên khắp cả nước, bao gồm **ứng dụng cư dân Vinhomes Resident**, triển khai **Smart City phiên bản 2.0** tại Ocean Park 2 & 3, hệ thống quản lý công trường xây dựng CSM và hệ thống quản trị toàn diện quy trình Vận hành (V-PMS). 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 những nỗ lực và thành công đã đạt được, Vinhomes được vinh danh trong **Top 10 Chủ đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam** năm 2023 tại Lễ trao giải BCI Asia Awards. Bên cạnh đó, Brand Finance – công ty định giá thương hiệu hàng đầu thế giới đã vinh danh **Vinhomes là thương hiệu bất động sản (BDS) duy nhất nằm trong Top 5 thương**

hiệu giá trị nhất Việt Nam và đồng thời là thương hiệu BĐS đầu tiên của Việt Nam lọt vào bảng xếp hạng **20 thương hiệu BĐS giá trị nhất thế giới**, với giá trị thương hiệu được định giá lên đến **1,74 tỷ USD**.

Năm 2024, kinh tế Việt Nam nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng dự báo vẫn tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức dù đã có những tín hiệu hồi phục nhất định. Trong bối cảnh đó, Vinhomes đã chuẩn bị sẵn sàng nhiều giải pháp linh hoạt và kế hoạch để **đương đầu với khó khăn, vượt qua thách thức, chứng minh nội lực vững mạnh của một chủ đầu tư hàng đầu Việt Nam**.

Cụ thể, Công ty sẽ tiếp tục kiện toàn kênh phân phối thông qua hệ thống phân phối tự doanh song song với hệ thống đại lý hiện có trên toàn quốc. Bên cạnh đó, Công ty cũng nâng cấp hệ thống kinh doanh online, hướng tới nâng cao trải nghiệm mua hàng, minh bạch hóa chính sách và giá cả sản phẩm, tạo dựng niềm tin và tối đa hóa lợi ích cho khách hàng. Chiến lược kinh doanh “ba chân kiềng” này hứa hẹn sẽ mang tới hiệu quả kinh doanh đạt và vượt kỳ vọng cho Công ty trong thời gian tới. Đồng thời, để đảm bảo duy trì tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong năm 2024, Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh thi công hoàn thiện các dự án hiện hữu và tích cực triển khai dự án mới, đặc biệt là các dự án nhà ở xã hội, hướng tới mục tiêu hiện thực hóa giấc mơ “an cư” cho hàng triệu người lao động.

Về hoạt động vận hành, Công ty tiếp tục tập trung nghiên cứu phát triển các giải pháp công nghệ mới, liên tục nâng cấp, kiện toàn, mở rộng phạm vi dịch vụ trong các ứng dụng thông minh để áp dụng được trong hầu khắp các hoạt động của Công ty, từ đó nâng cao

hiệu quả hoạt động và tối ưu chi phí. Vinhomes cũng sẽ nâng cao chất lượng dịch vụ, sản phẩm và tiện ích để thu hút các cộng đồng quốc tế như Hàn Quốc, Nhật Bản đến sinh sống và lập nghiệp, tạo ra các khu đô thị văn minh, đẳng cấp cho Việt Nam.

Đối mặt với một năm 2024 được dự báo là nhiều thử thách nhưng cũng không ít cơ hội cho những doanh nghiệp có nền tảng quản trị vững chắc, hoạt động lành mạnh, Vinhomes sẽ tiếp tục **củng cố vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực bất động sản**, tiếp tục tăng trưởng bền vững và mang lại những giá trị tích cực cho Cổ đông, Khách hàng cũng như Đối tác. Chúng tôi rất mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị 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!



PHẠM THIẾU HOA
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Giới thiệu Vinhomes

28

Tổng quan Vinhomes

30

Các dấu mốc phát triển

32

Lĩnh vực kinh doanh

44

Hội đồng Quản trị

48

Ban Giám đốc

51

Ban Kiểm soát

52

Chiến lược phát triển dài hạn



Tổng quan Vinhomes

Tên doanh nghiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Mã cổ phiếu

VHM

Vốn điều lệ

43.543.674.880.000 đồng
(tại ngày 31 tháng 12 năm 2023)

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

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và mã số thuế

0102671977

Website

<https://vinhomes.vn>

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 hàng đầu Việt Nam, khai thác bất động sản nhà ở, công nghiệp, thương mại dịch vụ, kết hợp với nghỉ dưỡng. Sản phẩm của Vinhomes tập trung ở phân khúc trung và cao cấp theo mô hình đẳng cấp quốc tế. Các dự án Vinhomes đều có 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 kinh tế – du lịch. Thương hiệu Vinhomes bao gồm bốn dòng sản phẩm gồm các sản phẩm nhà ở thương mại Vinhomes Diamond, Vinhomes Ruby, Vinhomes Sapphire, và nhà ở xã hội Happy Home.

Sản phẩm chính của Công ty là 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

- 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



2002 - 2010

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
- Khởi công dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Times City, Hà Nội với hơn 12.000 căn hộ

2013

- Lần đầu ra mắt thương hiệu Vinhomes. Theo đó, khu đô thị Vincom Village đổi tên thành Vinhomes Riverside, Khu đô thị Times City được chính thức đặt tên là Vinhomes Times City, hệ thống căn hộ tại Royal City đặt tên là Vinhomes Royal City và tại Tp.HCM, hệ thống căn hộ của Vincom Center Đồng Khởi đặt tên là Vinhomes Đồng Khởi v.v; đặt nền móng cho các khu đô thị có tiền tố Vinhomes sau này
- Đưa vào vận hành dự án khu đô thị phức hợp cao cấp Vinhomes Royal City, Hà Nội với gần 5.000 căn hộ



2011 - 2013

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



2014 - 2017

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 với thiết kế phù hợp với khách hàng ở từng phân khúc hạng sang, cao cấp và trung cấp
- 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 ngay khi mở bán
- Đẩy mạnh chiến lược bán lẻ lớn, bắt đầu tại các dự án lớn gồm Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park, để nhanh chóng phát triển hệ sinh thái nhà ở, thương mại, mua sắm, dịch vụ đẳng cấp và mang lại các lựa chọn phong phú cho người mua nhà

2018 - 2019

2020

- Ra mắt sàn giao dịch bất động sản trực tuyến Vinhomes Online ngay khi Covid-19 mới xuất hiện
- Đẩy mạnh số hóa tạo tiện ích cho người dân, 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



2020 - 2021

2022

- Ra mắt hai đại dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3, đánh dấu sự hoàn thiện của Siêu quần thể đô thị biển 1.200 ha đẳng cấp thế giới tại phía Đông Thủ đô
- Khởi công các dự án nhà ở xã hội đầu tiên mang thương hiệu Happy Home, góp phần hiện thực hóa giấc mơ sở hữu nhà cho hàng triệu người lao động tại Việt Nam

2023

- Ra mắt dự án Vinhomes Sky Park tại Bắc Giang và Vinhomes Golden Avenue tại Quảng Ninh
- Khai trương siêu quần thể ẩm thực – vui chơi giải trí – mua sắm Grand World và tổ hợp Center Point thuộc “thành phố điểm đến” Ocean City phía Đông Hà Nội
- Kỷ niệm 10 năm thành lập thương hiệu Vinhomes

2022 - 2023

Lĩnh vực kinh doanh

Phát triển và kinh doanh bất động sản nhà ở và thương mại dịch vụ

Vinhomes là nhà phát triển bất động sản nhà ở lớn nhất Việt Nam. Công ty hiện đang phát triển và kinh doanh các sản phẩm bất động sản nhà ở thương mại ở phân khúc trung và cao cấp tại Việt Nam với thương hiệu Vinhomes. Các dự án được Vinhomes phát triển từ năm 2018 tới nay là các khu đô thị phức hợp quy mô lớn từ khoảng gần 300 tới hơn 400 héc-ta, có vị trí đắc địa, hạ tầng đồng bộ với tiện ích đầy đủ và dịch vụ đa dạng được tạo nên bởi hệ sinh thái

các sản phẩm và dịch vụ của Vingroup, 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. Với mục tiêu lớn hơn, Vinhomes mong muốn góp phần tái định hình cấu trúc, mang lại diện mạo mới cho các thành phố lớn tại Việt Nam.



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

Vinhomes có bốn dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu đa dạng của các đối tượng khách hàng, bao gồm các sản phẩm nhà ở thương mại với thương hiệu Vinhomes Diamond, Vinhomes Ruby, Vinhomes Sapphire, và nhà ở xã hội mang thương hiệu Happy Home.

- **Vinhomes Diamond:** Dòng sản phẩm nhà ở cao cấp nhất trong hệ thống Vinhomes, với các căn hộ cao tầng và nhà thấp tầng đẳng cấp, tọa lạc tại các vị trí đắc địa, đầy đủ tiện ích cao cấp dành cho các khách hàng tinh hoa
- **Vinhomes Ruby:** Dòng căn hộ cao cấp, có diện tích lớn hơn, 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 Sapphire:** Dòng căn hộ hiện đại với diện tích vừa phải, 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

- **Happy Home** là những dự án nhà ở xã hội tọa lạc tại vùng ven tại các tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Khánh Hòa, v.v. trên toàn quốc. Happy Home dự kiến sẽ là mô hình nhà ở xã hội đầu tiên tại Việt Nam có hệ sinh thái tiện ích đầy đủ và tiện lợi, đảm bảo chất lượng sống tốt cho cư dân như khu vui chơi trẻ em, sân thể thao, công viên với quy mô phù hợp phân khúc

Từ năm 2010, Vinhomes đã bán lũy kế 235,7 nghìn căn hộ/ biệt thự/ nhà phố, tương đương doanh số 701,1 nghìn tỷ đồng, bao gồm các căn bán lẻ và tương đương bán lẻ trong các giao dịch bán lô lớn.

Vinhomes đã bán lũy kế
(nghìn căn)

235,7

Doanh số lũy kế
(nghìn tỷ đồng)

701,1

Lĩnh vực kinh doanh

Cho thuê bất động sản

Tổ hợp căn hộ, biệt thự cho thuê (tổ hợp)

10

Khu văn phòng cho thuê (khu)

05

Bên cạnh hoạt động phát triển, kinh doanh bất động sản, Vinhomes còn khai thác và quản lý hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ năm sao 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. Năng lực cho thuê bất động sản cũng góp phần hỗ trợ khách mua nhà khai thác bất động sản Vinhomes tốt nhất, cũng như thu hút khách hàng 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 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 tận hưởng cuộc sống chất lượng, với 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 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.

Tổng diện tích cho thuê (nghìn mét vuông)

270

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang khai thác và quản lý mười tổ hợp căn hộ/biệt thự dịch vụ cho thuê dưới thương hiệu Vinhomes Serviced Residences và năm khu văn phòng cho thuê với tổng diện tích có thể cho thuê gần 270 nghìn mét vuông dưới thương hiệu Vinhomes Office Leasing tại Hà Nội, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh.

Hệ thống Vinhomes Serviced Residences đi vào vận hành

Vinhomes Times City	Hà Nội
Vinhomes Riverside	
Vinhomes Ocean Park	
Vinhomes Smart City	
Vinhomes Metropolis	Thành phố Hồ Chí Minh
Vinhomes Central Park	
Vinhomes Golden River	
Vinhomes Grand Park	Hưng Yên
Vinhomes Ocean Park 2	
Vinhomes Ocean Park 3	

Hệ thống Vinhomes Office Leasing đi vào vận hành

VinOffice Times City	Hà Nội
VinOffice Symphony	
TechnoPark Tower	
VinOffice Đồng Khởi	Thành phố Hồ Chí Minh
Crystal Tower	Đà Nẵng



Vinhomes luôn hướng tới mục tiêu kiến tạo môi trường sống văn minh để mỗi ngôi nhà thực sự là “Nơi hạnh phúc ngập tràn”.



Lĩnh vực kinh doanh

Quản lý bất động sản nhà ở

Vận hành
(khu đô thị)

28

Căn hộ, biệt thự, nhà phố
(nghìn căn)

130

Tổng số cư dân Vinhomes
(cư dân)

470.000

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, vệ sinh, 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. Tính đến 31 tháng 12 năm 2023, Vinhomes đã đưa vào vận hành 28 khu đô thị tại bảy tỉnh thành trên cả nước, với gần 130 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố, phục vụ hơn 470.000 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 từ sân chơi, khu thể thao, bể bơi bốn mùa, 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, hệ thống siêu thị, cửa hàng tiện ích, hệ thống xe buýt điện VinBus và mạng lưới trạm sạc xe ô tô, xe máy điện VinFast.

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, đại công viên ven sông 36 ha quy mô hàng đầu Đông Nam Á tại Vinhomes Grand Park và tổ hợp biển tạo sóng Royal Wave Park lớn nhất thế giới tại Vinhomes Ocean Park 2. Tại đây, các giải pháp đô thị thông minh

liên tục được cải tiến và nhân rộng. Cư dân được trang bị ứng dụng Vinhomes Resident để phục vụ cuộc sống hàng ngày, với các tính năng như thanh toán hóa đơn, đăng ký sử dụng dịch vụ và tiện ích nội khu. Bên cạnh đó, đội ngũ quản lý vận hành của Vinhomes cũng được trang bị những công cụ thông minh nhằm nâng cao hiệu quả công việc, trong đó nổi bật nhất là ứng dụng vận hành V-PMS, trung tâm điều hành thông minh SmartHub và hệ thống quản lý công trường xây dựng CSM. Ứng dụng V-PMS giúp tự động hóa và nâng cao hiệu quả quản lý, giám sát các đầu việc phát sinh trong hoạt động vận hành, trong khi SmartHub giúp kiểm soát an ninh bằng trí tuệ nhân tạo, giám sát giao thông, quản lý đô thị và quản lý tòa nhà thông minh. Hệ thống quản lý công trường xây dựng CSM là giải pháp toàn diện được thiết kế để số hóa quy trình làm việc, chấm điểm nhà thầu, trình ký hồ sơ, quá trình lập và kiểm soát kế hoạch, tiến độ thi công trên bản đồ trực quan cho các dự án xây dựng của Vinhomes, giúp nâng cao năng suất lao động và tối ưu về nguồn lực.

Tất cả cư dân Vinhomes còn được trải nghiệm phong cách sống đẳng cấp thông qua chuỗi chương trình gắn kết cộng đồng cư dân định kỳ, tận hưởng dịch vụ và tiện ích hiện đại trong môi trường sống trong lành thông qua hàng loạt giải pháp hướng tới xây dựng khu đô thị xanh/cộng đồng cư dân xanh, góp phần bảo vệ môi trường và phát triển bền vững (Chi tiết xem tại Chương 5 – Phát triển Bền vững). Theo đó, Vinhomes luôn hướng tới mục tiêu kiến tạo môi trường sống văn minh để mỗi ngôi nhà ở khu đô thị Vinhomes thực sự là “Nơi hạnh phúc ngập tràn”.

TỔNG DỰ ÁN

Miền Bắc

21

Miền Trung

03

Miền Nam

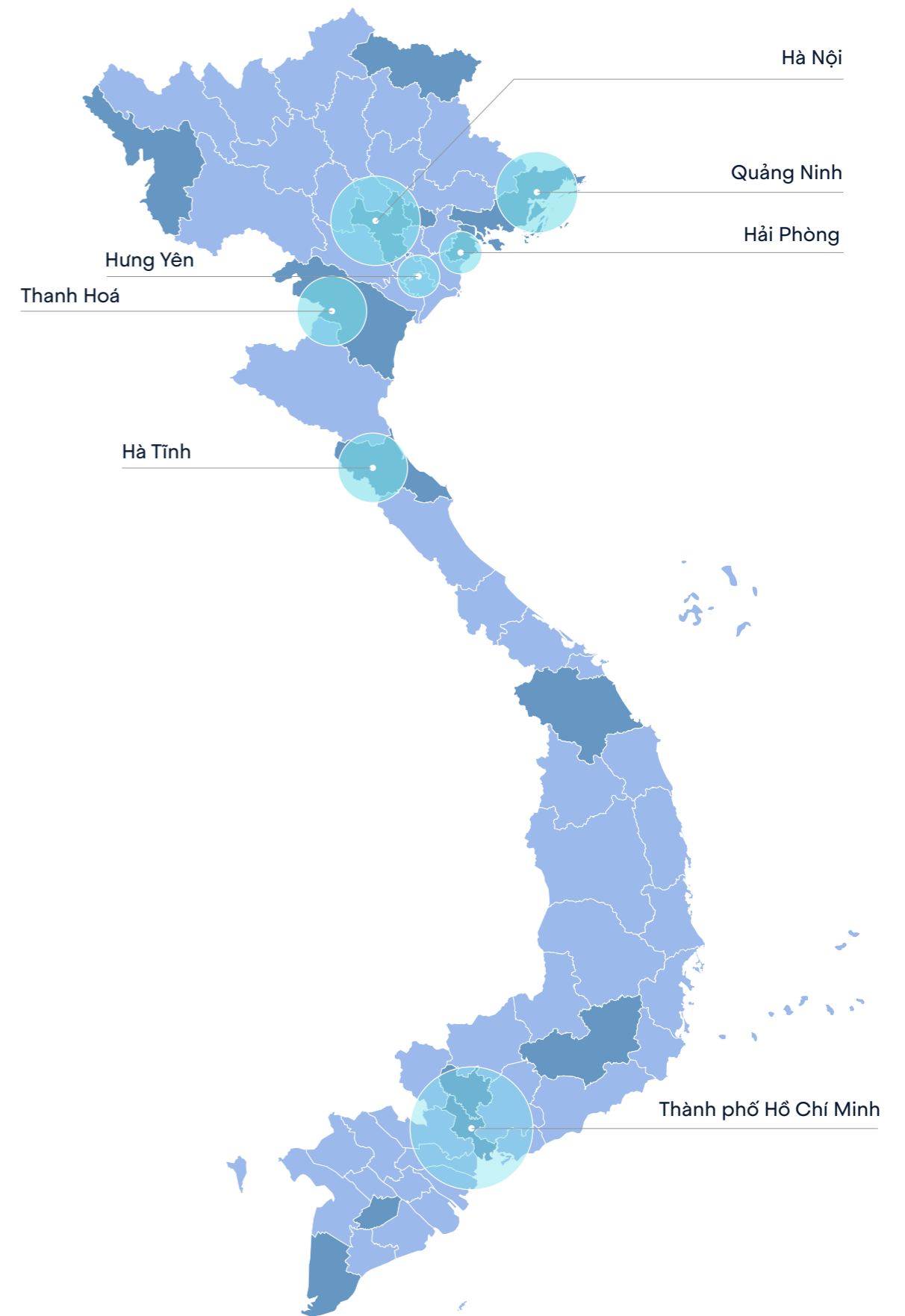
04

Các dự án 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

Số lượng dự án đã ra mắt

Hà Nội	Hồ Chí Minh	Quảng Ninh	Hải Phòng
16	04	01	02

Hung Yên	Thanh Hoá	Hà Tĩnh
02	01	02



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 19.600 ha tính đến 31 tháng 12 năm 2023. Đây là nền tảng cho sự tăng trưởng vững chắc 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 cả nước, cũng như tại các thành phố có nhiều tiềm năng về phát triển du lịch. Công ty vẫn không ngừng tìm kiếm mở rộng thêm quỹ đất trên khắp Việt Nam để duy trì tốc độ tăng trưởng cao và bền vững xuyên suốt qua các năm.

Danh mục dự án đã triển khai và đưa vào vận hành:

Tên dự án	Vị trí	Loại hình sản phẩm	Diện tích đất ¹ (mét vuông)	Năm bàn giao
Vincom Center Bà Triệu	Hà Nội	Cao tầng	27.000	2009
Vinhomes Royal City		Cao tầng	121.000	2012
Vinhomes Times City		Cao tầng	364.000	2013
Vinhomes Riverside		Thấp tầng	1.830.000	2015
Vinhomes Nguyễn Chí Thanh		Cao tầng	13.000	2015
Vinhomes Gardenia		Hỗn hợp	176.000	2016
Vinhomes Riverside – The Harmony		Thấp tầng	976.000	2017
Vinhomes Thăng Long		Thấp tầng	242.000	2017
Vinhomes Green Bay		Cao tầng	266.000	2017
Vinhomes Metropolis		Cao tầng	35.000	2018
Vinhomes D'Capitale		Cao tầng	48.000	2019
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
Vincom Center Đồng Khởi		Thành phố Hồ Chí Minh	Cao tầng	16.000
Vinhomes Central Park	Hỗn hợp		439.000	2015
Vinhomes Golden River	Hỗn hợp		196.000	2017
Vinhomes Grand Park	Quảng Ninh	Hỗn hợp	2.719.000	2020
Vinhomes Dragon Bay		Thấp tầng	260.000	2016
Vinhomes Imperia	Hải Phòng	Thấp tầng	785.000	2017
Vinhomes Marina		Thấp tầng	149.000	2019
Vinhomes Ocean Park 2	Hưng Yên	Hỗn hợp	4.580.000	2022
Vinhomes Ocean Park 3		Hỗn hợp	2.940.000	2023
Vinhomes Star City	Thanh Hóa	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

¹Số được làm tròn đến hàng nghìn

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, kinh doanh các dự án bất động sản công nghiệp trên khắp Việt Nam. Giá trị thương hiệu, năng lực quy hoạch tổng thể, tốc độ và chất lượng xây dựng hạ tầng, 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.

Phát triển theo tầm nhìn chiến lược, VHIZ tiếp tục kiện toàn hệ thống, nghiên cứu xu thế phát triển các mô hình bất động sản công nghiệp đồng

thời tích cực tổ chức các hoạt động xúc tiến đầu tư, cũng như hoàn thiện pháp lý, xây dựng hạ tầng để sẵn sàng ký kết với các đối tác ngay khi các Dự án khu công nghiệp/cụm công nghiệp tiếp theo đi vào hoạt động tại các tỉnh thành trọng điểm như Hải Phòng, Quảng Ninh, Hà Tĩnh.

Hiện VHIZ sở hữu Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô VinFast tại Khu kinh tế Đình Vũ Cát Hải, Hải Phòng, và đang triển khai các hoạt động cho thuê đối với các nhà cung cấp phục vụ công nghiệp sản xuất ô tô.

Hoạt động xây dựng

Từ tháng 11 năm 2022, Vinhomes chính thức nhận chuyển nhượng và thành lập mới công ty xây dựng Vincons, với hoạt động chính trong lĩnh vực thi công, xây dựng các dự án lớn của Vinhomes như

Vinhomes Ocean Park 1, Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park 3, Vinhomes Smart City và Vinhomes Royal Island



Danh sách công ty thành viên tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023

STT	Tên công ty con	Địa điểm	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ (triệu VND)	Dự án phụ trách
1	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Căn Giò	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	32.560.985	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh
2	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	100%	18.500.000	Các dự án Khu công nghiệp của Vinhomes
3	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	99,39%	15.997.719	Vinhomes Ocean Park
4	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	100%	13.500.000	Vinhomes Smart City Dự án tại khu vực Bắc Bộ
5	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	97,90%	12.000.000	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh
6	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	100%	6.690.000	Vinhomes Grand Park Dự án tại khu vực Nam Bộ
7	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	67,50%	2.976.000	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái	Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	100%	2.347.000	<ul style="list-style-type: none"> • TTTM Vincom Plaza Quang Trung • TTTM Vincom Plaza Lê Văn Việt
9	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100%	1.561.000	<ul style="list-style-type: none"> • Vinhomes Golden River • Văn phòng Đồng Khởi
10	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%	1.000.000	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh
11	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	100%	960.000	Vinhomes West Point
12	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Quốc lộ 1A, Phường Cam Nghĩa, Thị Xã Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	100%	600.000	Dự án tại khu vực Nam Trung Bộ
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội	99%	570.000	Dự án Văn phòng Vincom Bà Triệu
14	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	99,99%	449.251	Tòa văn phòng Crystal Tower, Đà Nẵng
15	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, Hà Nội	97,85%	443.000	Vinhomes Royal City
16	Công ty Cổ phần GS Củ Chi	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100%	328.752	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh

Hệ thống các công ty con của Công ty có lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản. Các công ty này tập trung vào việc phát triển các Dự án như đầu tư, xây dựng, kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản và cho thuê văn phòng.

STT	Tên công ty con	Địa điểm	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ (triệu VND)	Dự án phụ trách
17	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	100%	63.750	Dự án tại khu vực Nam Trung Bộ
18	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, Hà Nội	70,0%	60.000	Vinhomes Metropolis
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	100%	54.110	Dự án tại khu vực Nam Trung Bộ
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (*)	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	99,92%	1.221.741	
21	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	4.100.000	
22	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	100%	1.000.000	
23	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%	653.000	
24	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100%	300.000	
25	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	79,0%	50.000	
26	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%	2.202.400	
27	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%	1.355.000	
28	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%	295.400	
29	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%	169.200	
30	Công ty CP Khoáng sản Phan Thanh	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%	150.500	
31	Công ty CP Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	100%	95.800	
32	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%	57.500	
33	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	Tầng 10, Tòa nhà Technopark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100.000	
34	Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng Vincons Windows	Km15 Đại lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành Phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	99%	100.000	

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

Hội đồng Quản trị

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

Thành viên Hội đồng Quản trị



Ông Phạm Thiếu Hoa
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Thiếu 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 đến ngày 10 tháng 05 năm 2022. Từ ngày 10 tháng 05 năm 2022 ông Phạm Thiếu Hoa giữ vị trí Chủ tịch HĐQT. Trước khi giữ các cương vị quản lý cao cấp tại Vinhomes, ông Phạm Thiếu 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 Thiếu Hoa tốt nghiệp Thạc sĩ Quản Trị Kinh doanh của trường Đại học Nam California.



Ông Phạm Nhật Vượng
Thành viên Hội đồng Quản trị

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. 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.

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 độc lập HĐQT với nhiều năm kinh nghiệm hoạt động trên thị trường tài chính quốc tế.



Bà Nguyễn Diệu Linh
Thành viên Hội đồng Quản trị

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 đến ngày 10 tháng 05 năm 2022, bà Nguyễn Diệu Linh giữ vị trí Chủ tịch HĐQT. Từ ngày 10 tháng 05 năm 2022, bà Nguyễn Diệu Linh giữ vị trí thành viên HĐQT. Bà Nguyễn Diệu Linh có hơn 20 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 Miguere & 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 Varun Kapur
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Varun Kapur được bầu làm thành viên độc lập HĐQT từ tháng 02 năm 2018. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực đầu tư bất động sản tại châu Á. Ông hiện là Chủ tịch của AMRS Inc Singapore và từng là Thành viên Điều hành 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 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 Ấn Độ tại Ahmedabad, Ấn Độ.



Ông Mueen Uddeen
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Mueen Uddeen được bầu làm thành viên độc lập HĐQT từ tháng 02 năm 2018. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính và ngân hàng tại châu Á. Ông là thành viên của Ban Cố vấn cho Recovery Advisers, được thành lập tại Hà Lan. Ông hiện đang giữ chức vụ quản lý cấp cao tại Arcpoint Associates Advisory Pte. Ltd. và là Cố vấn tại Bain Consulting. Ông là cố vấn đào tạo cho Tập đoàn Fitch, cùng với một số ngân hàng và đơn vị quản lý tài sản quốc tế. Đối với lĩnh vực ngân hàng, ông từng giữ vị trí Quản lý Chi nhánh tại Ngân hàng Bank of America, và sau đó giữ một số vị trí quản lý tại ngân hàng JPMorgan Chase Bank bao gồm Giám đốc điều hành và Giám đốc văn phòng đại diện tại Việt Nam. Ông Mueen Uddeen tốt nghiệp Cử nhân Danh dự ngành Khoa học tại Đại học Manchester, Anh Quốc và có bằng Thạc sĩ quản trị kinh doanh, chuyên ngành Tài chính của trường Kinh doanh Richard Ivey thuộc Đại học Western Ontario, Canada.

Thành viên Hội đồng Quản trị



Ông Hoang D. Quan
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Hoang D. Quan được bầu làm thành viên độc lập HĐQT từ ngày 08 tháng 07 năm 2020. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính và ngân hàng đầu tư. Ông hiện đang giữ vị trí Chủ tịch HĐQT và Thành viên HĐQT của nhiều công ty trong lĩnh vực tài chính như A+ Advisors, A+ Fund, Công ty quản lý quỹ Amber 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 khách hàng chiến lược, Khối Doanh nghiệp tại Ngân hàng Techcombank và Giám đốc thị trường tiền tệ toàn cầu và Đồng Giám đốc tại Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam.

Bà Nguyễn Thu Hằng
Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thu Hằng được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 27 tháng 04 năm 2023. Bà đồng thời được bổ nhiệm làm Tổng Giám Đốc từ ngày 10 tháng 05 năm 2022.

Bà Cao Thị Hà An
Thành viên Hội đồng Quản trị

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 sĩ 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

Ban Giám đốc (“**BGD**”) của Công ty gồm một Tổng Giám đốc (“**TGD**”), và bốn Phó Tổng Giám đốc (“**PTGD**”). Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng Cổ đông (“**DHĐCĐ**”) 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.



Bà Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

Bà Nguyễn Thu Hằng được bổ nhiệm làm Tổng Giám Đốc từ ngày 10 tháng 05 năm 2022. Bà đồng thời được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 27 tháng 04 năm 2023. 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, PTGD Thường trực phụ trách Vận hành của Vinhomes từ tháng 08 năm 2020. 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 sĩ Kinh tế về Ngân hàng và Tài chính tại trường ESCP Europe & Paris Dauphine.



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

Ông Nguyễn Bá Tín được bổ nhiệm làm PTGD phụ trách An ninh, An toàn và Phòng chống cháy nổ từ tháng 03 năm 2022. Ông có 09 năm kinh nghiệm làm việc tại Vingroup. Trước đó, ông từng phụ trách mảng Kiểm soát an toàn và Phòng chống cháy nổ tại Công ty CP PCCC&ĐTXĐ Sông Đà thuộc Tổng Công ty Sông Đà. Ông Nguyễn Bá Tín tốt nghiệp Đại học Bách Khoa Đà Nẵng, chuyên ngành hệ thống điện.



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.

BGD 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 BGD 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

Thành viên Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát (“BKS”) là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và BGĐ. 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 2023 đến năm 2028.

Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh Trưởng BKS

Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh được bầu làm Trưởng BKS từ tháng 04 năm 2023. Bà Quỳnh từng là kiểm toán viên tại Công ty TNHH KPMG từ năm 2012 đến năm 2017. Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh tốt nghiệp Cử nhân Tài chính Ngân hàng và Thạc sĩ Tài chính ngân hàng.

Bà Lê Thị Duyên Thành viên BKS

Bà Lê Thị Duyên được bầu vào Ban Kiểm soát từ tháng 04 năm 2023. 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.

Bà Phạm Ngọc Lan Thành viên BKS

Bà Phạm Ngọc Lan được bầu vào BKS từ tháng 04 năm 2023. 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.

Chiến lược phát triển dài hạn

1

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 héc-ta, sánh tầm đẳng cấp các Siêu đô thị trên thế giới. Đây sẽ là những Siêu đô thị sinh thái, hoàn chỉnh về hạ tầng giao thông, được kết nối với hệ thống đường cao tốc cấp quốc gia và tuyến đường huyết mạch, 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 quốc tế.

2

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

Với định hướng phát triển các Siêu dự án 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 phạm vi tới những vùng đất rộng lớn và giàu tiềm năng kinh tế – du lịch. Qua đó, Vinhomes mong muốn góp phần thúc

đẩy kinh tế – xã hội tại địa phương thông qua việc tạo chuỗi cung ứng đa dạng từ việc mua sắm nguyên vật liệu, dịch vụ hậu cần từ các doanh nghiệp đối tác cho đến tạo công ăn việc làm cho lao động, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng thiết yếu, đồng thời giúp các địa phương trở thành điểm đến thu hút đầu tư trong và ngoài nước.

3

Kiến tạo môi trường sống xanh cho các khu đô thị Vinhomes

Vinhomes đặt mục tiêu tiên phong mang đến trải nghiệm sống lý tưởng cho cư dân. Theo đó, môi trường sống xanh là yếu tố được Công ty đặc biệt chú trọng, giúp định hình phong cách sống mới cho người dân Việt Nam, đồng thời góp phần bảo vệ môi trường và phát triển bền vững. Các khu đô thị Vinhomes không chỉ có đầy đủ cơ sở vật chất, tiện ích hiện đại, công viên,

cây xanh, hồ nước mà còn là nơi diễn ra hàng loạt các hoạt động cộng đồng hướng tới bảo vệ môi trường, nâng cao sức khỏe và gắn kết cư dân như phân loại rác tại nguồn, thu gom rác tái chế, các hoạt động văn hóa, thể thao và thiện nguyện đầy ý nghĩa, góp phần xây dựng nên những Đại đô thị đáng sống bậc nhất Việt Nam.

4

Nâng cấp mô hình Đô thị thông minh và bền vững

Mô hình quản lý vận hành thành phố thông minh đang được tiên phong áp dụng tại các Đại đô thị Vinhomes sẽ tiếp tục được kiện toàn, bổ sung các tính năng và giải pháp công nghệ mới. Qua đó, Vinhomes hướng tới mục tiêu giảm phát thải, nâng cao hiệu quả sử

dụng năng lượng, thân thiện với môi trường, tối ưu hóa các nguồn lực, tăng cường an ninh cũng như nâng cao trải nghiệm người dùng nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của cư dân và quy mô ngày càng lớn của các Đại đô thị cũng như Siêu dự án Vinhomes.

5

Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội

Với mục tiêu hiện thực hóa giấc mơ sở hữu nhà cho hàng triệu người lao động, Vinhomes sẽ triển khai mạnh mẽ các dự án nhà ở xã hội (NOXH) mang thương hiệu Happy Home trên toàn quốc. Bên cạnh kiến tạo những khu đô

thị “đầy đủ tiện ích” văn minh, hiện đại, nâng cao chất lượng sống và làm thay đổi quan niệm về NOXH, các dự án cũng được kỳ vọng sẽ góp phần thúc đẩy an sinh xã hội và kinh tế tại các địa phương.

6

Tiếp tục mở rộng và đẩy mạnh các quan hệ hợp tác quốc tế chiến lược

Trong những năm gần đây, Vinhomes đã đạt được nhiều thành công lớn trong chiến lược hợp tác với các nhà đầu tư bất động sản danh tiếng trên thế giới tại ba Đại đô thị Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park. Trong thời gian tới, Vinhomes sẽ tiếp tục mở rộng hợp tác mạnh mẽ với các đối tác quốc tế uy tín đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore và nhiều quốc gia khác để

cùng đồng hành phát triển các Đại đô thị và Siêu dự án trên khắp Việt Nam. Chiến lược này giúp Công ty tận dụng kinh nghiệm của các nhà phát triển bất động sản uy tín toàn cầu với tiềm lực tài chính vững mạnh, đẩy nhanh thời gian triển khai dự án, đa dạng hóa sản phẩm đồng thời khởi tạo những Đại đô thị, Siêu dự án đẳng cấp với chất lượng đạt chuẩn quốc tế, góp phần thay đổi diện mạo đô thị Việt Nam.



Báo cáo của
Ban Giám đốc về
kết quả hoạt động
kinh doanh năm 2023 &
kế hoạch hoạt động
năm 2024

56

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2023 và
triển vọng kinh tế năm 2024

62

Kết quả hoạt động kinh doanh 2023

70

Kế hoạch hoạt động năm 2024



Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2023 và triển vọng kinh tế năm 2024

Kinh tế vĩ mô năm 2023

Tăng trưởng GDP năm 2023

5,05%

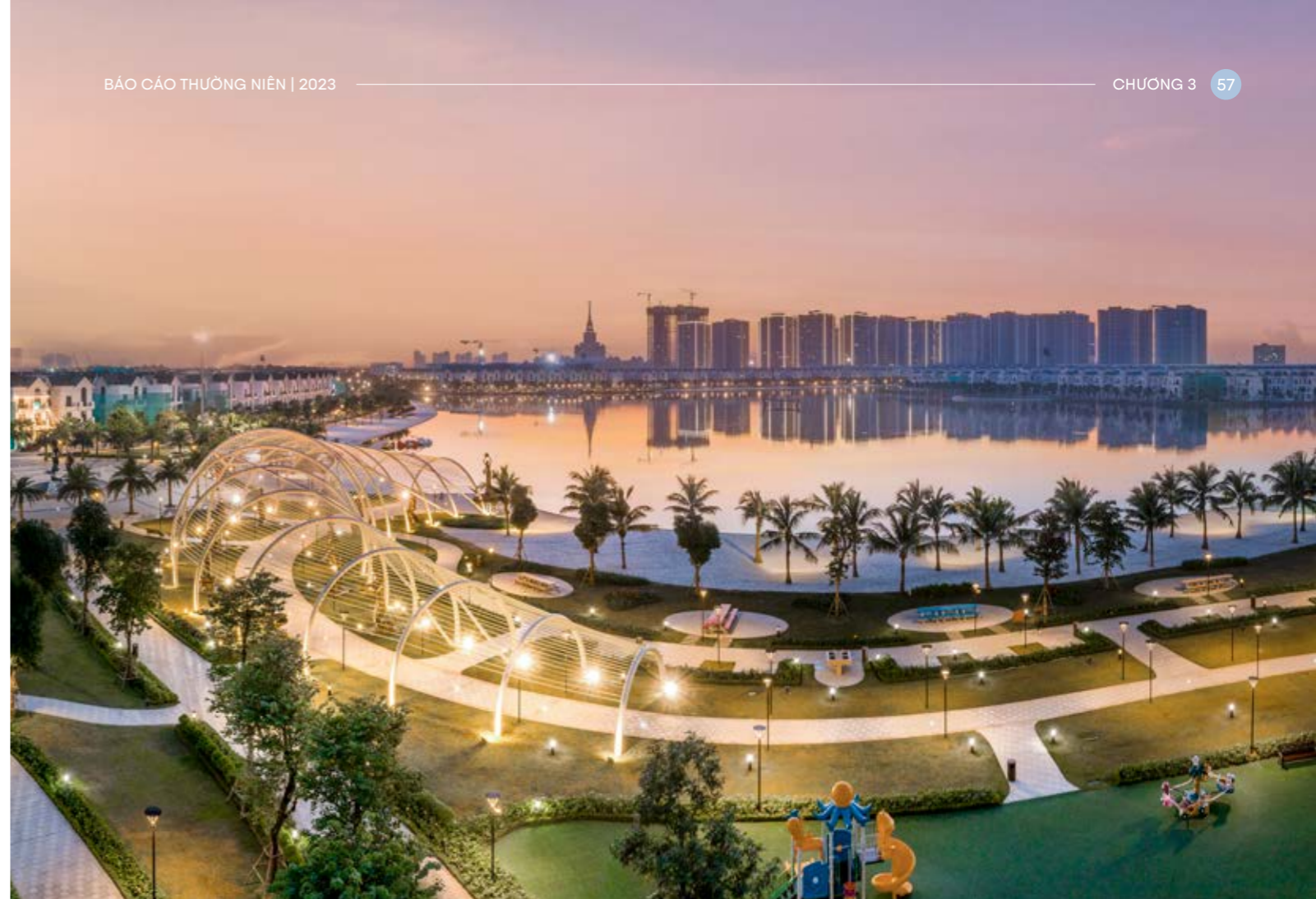
Chỉ số giá tiêu dùng năm 2023

3,25%

Nền kinh tế Việt Nam 2023 Một năm vượt khó – Thách thức vẫn còn

2023 tiếp tục là một năm kinh tế thế giới đứng trước nhiều thách thức lớn khi quan ngại về suy thoái vẫn còn, cùng với xung đột địa chính trị tại Đông Âu và Trung Đông. Không chỉ gây thiệt hại lớn về người và tài sản, các cuộc chiến này còn gây ra biến động trên thị trường tài chính và ảnh hưởng tới giá hàng hóa toàn cầu như năng lượng và lương thực. Điều này đặt ra rủi ro đối với tăng trưởng và lạm phát, bổ sung một biến số khó lường vào bài toán khó giải đối với các nhà hoạch định chính sách. Bên cạnh đó, 2023 cũng là năm bất ngờ xảy ra cuộc khủng hoảng của các ngân hàng tại Mỹ với ngân hàng đầu tiên sụp đổ là Silicon Valley Bank (SVB), giới đầu tư và chuyên gia lo ngại hiệu ứng domino sẽ xuất hiện và kéo sập hàng loạt nhà băng khác. Hiện tượng rút tiền ồ ạt và bán tháo cổ phiếu tiếp tục xảy ra tại một mắt xích yếu tiếp theo, dẫn tới sự sụp đổ của Signature Bank và First Republic Bank, thậm chí

khiến nhà băng hàng trăm tuổi Credit Suisse của Thụy Sĩ cũng chao đảo và bị đối thủ đồng hương UBS mua lại vào tháng 6 năm 2023. Chiến dịch thắt chặt chính sách tiền tệ của các ngân hàng trung ương lớn đã được khởi động vào cuối năm 2021 và đầu năm 2022 nhằm chống lại việc lạm phát leo thang lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ. Lãi suất tăng liên tục đã phát huy tác dụng giảm lạm phát trong năm qua, các ngân hàng trung ương lớn đã bắt đầu giảm lãi suất trong năm 2024. Chính vì niềm tin về một đợt hạ cánh mềm ngày càng tăng, chỉ số S&P 500 – thước đo rộng nhất của thị trường chứng khoán Mỹ – đã kết thúc năm 2023 với đà tăng mạnh mẽ 25%, trong khi chỉ số công nghiệp Dow Jones tăng 14% và chỉ số Nasdaq tăng trưởng 45%.



Tổng vốn đầu tư nước ngoài
đăng ký vào Việt Nam

36,6 tỷ USD ▲ 32,1%

Vốn đầu tư thực hiện từ nguồn
ngân sách Nhà nước 2023

625 nghìn tỷ đồng ▲ 21%

Trong bối cảnh đó, tăng trưởng kinh tế Việt Nam cũng từng bước hồi phục, quý sau cao hơn quý trước, nhiều bút phá trong cải thiện cơ cấu kinh tế. Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tăng trưởng GDP năm 2023 của cả nước ước đạt trên 5%, mặc dù thấp hơn chỉ tiêu đề ra (khoảng 6,5%) nhưng vẫn cao hơn gấp đôi mức tăng GDP trung bình thế giới và thuộc nhóm các nước có tốc độ tăng trưởng cao nhất thế giới năm 2023. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành tăng 9,6%. Nhiều tín hiệu cho thấy Việt Nam đang và sẽ có sự gia tăng mạnh mẽ và tham gia sâu hơn vào một số chuỗi cung ứng mới của thế giới trong nhiều lĩnh vực sản xuất công nghiệp, nông nghiệp và dịch vụ công nghệ cao. Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/12/2023 đạt 36,6 tỷ USD, tăng 32,1% so với năm trước; vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2023 ước đạt 23,2 tỷ USD, tăng 3,5% so với năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua.

Đặc biệt, năm 2023 đang có làn sóng nhà đầu tư từ Anh, Mỹ và châu Âu mong muốn tìm kiếm cơ hội tại thị trường Việt Nam, tập trung vào các lĩnh vực sản xuất, bán lẻ, chip bán dẫn, thực phẩm, sản xuất kho bãi, tài chính ngân hàng v.v. Giải ngân vốn đầu tư công tăng so với năm trước cả về số tuyệt đối và tương đối, góp phần khởi công và hoàn thành nhiều dự án, công trình cơ sở hạ tầng quan trọng cho đất nước, trong đó có việc đưa gần 700 km đường bộ cao tốc vào sử dụng. Vốn đầu tư thực hiện từ nguồn ngân sách Nhà nước ước đạt 625 nghìn tỷ đồng trong năm, tăng 21% so với cùng kỳ năm trước. Truyền thông số, thanh toán số và kinh tế số cũng là một điểm sáng của kinh tế số Việt Nam, với tổng khối lượng hàng hóa (GMV) kinh tế số Việt Nam năm 2023 ước đạt 30 tỷ USD, tăng 19% so với năm 2022. Tính chung năm 2023, chỉ số giá tiêu dùng ước tăng 3,25%, dưới ngưỡng Quốc hội đề ra.

Giá trị thương hiệu quốc gia Việt Nam

431 tỷ USD

Fitch nâng hệ số tín nhiệm quốc gia của Việt Nam

BB+

Trong năm 2023, Việt Nam vẫn nhận được đánh giá tích cực từ nhiều tổ chức quốc tế về tình hình kinh tế - xã hội và cải thiện nhiều chỉ số xếp hạng quốc tế, khẳng định tiềm năng tăng trưởng sẵn có của một thị trường đang phát triển. Trong đó, Fitch đã nâng hệ số tín nhiệm quốc gia của Việt Nam trên cơ sở ghi nhận triển vọng tăng trưởng thuận lợi trong trung hạn, từ mức BB lên mức BB+ vào tháng 12 năm 2023, thuộc nhóm triển vọng ổn định trong bối cảnh thế giới đối mặt với các thách thức về suy giảm tăng trưởng kinh tế, thương mại cũng như sự gia tăng các rủi ro về tài chính ở nhiều quốc gia. “Chỉ số hạnh phúc toàn cầu” của Việt Nam tăng 12 bậc trong xếp hạng của Liên hợp quốc năm 2023. Với “Chỉ số Đổi mới sáng tạo” tăng 2 bậc so với năm 2022, Việt Nam được xếp hạng 46/132 quốc gia, nền kinh tế trong Báo cáo Chỉ số Đổi mới sáng tạo toàn cầu năm 2023 của Tổ chức Sở hữu trí tuệ thế giới (WIPO) công bố ngày 27/9/2023. Đồng thời, giá trị thương hiệu quốc gia Việt Nam đạt 431 tỷ USD,

tăng một bậc lên thứ 32/100 thương hiệu quốc gia mạnh và có tốc độ tăng trưởng giá trị nhanh nhất thế giới trong giai đoạn 2020 - 2022.

Năm 2023, các hoạt động đối ngoại cũng diễn ra sôi động, nổi bật là sự kiện Việt Nam và Israel đã ký Hiệp định Thương mại tự do (FTA). Đồng thời, Việt Nam đang khởi động đàm phán Hiệp định Đối tác kinh tế toàn diện giữa Việt Nam với Các Tiểu vương quốc Ả rập thống nhất (CEPA); Việt Nam và 13 đối tác trong khuôn khổ kinh tế Ấn Độ Dương - Thái Bình Dương vì Thịnh vượng (IPEF) cũng đã công bố kết thúc đàm phán về Thỏa thuận chuỗi cung ứng IPEF quốc tế đầu tiên giữa các thành viên. Đặc biệt, với việc nâng cấp quan hệ Việt Nam - Hoa Kỳ lên đối tác chiến lược toàn diện, đến nay, Việt Nam đã có quan hệ đối tác chiến lược toàn diện và đối tác chiến lược với tất cả các nước Thường trực Hội đồng Bảo an Liên hợp quốc và các nước phát triển nhất thế giới (G20).

Thị trường bất động sản nhà ở tại Việt Nam đã ghi nhận một số điểm sáng nhưng vẫn còn nhiều thách thức trong năm 2023

Năm 2023 là một năm còn nhiều khó khăn với thị trường bất động sản do tín dụng thắt chặt, lãi suất ở mức cao, sức mua và thanh khoản ở mức hạn chế, và các vướng mắc về pháp lý vẫn còn gây tác động tiêu cực đến tâm lý thị trường, đặc biệt trong những tháng đầu năm. Tuy nhiên, tình hình đã dần cải thiện ở nửa sau của năm 2023 nhờ những động thái hỗ trợ thị trường của Chính phủ trong việc tháo gỡ pháp lý cho nhiều dự án, nới lỏng các quy định về về phát hành trái phiếu doanh nghiệp và điều chỉnh giảm lãi suất. Theo CBRE, thị trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đều ghi nhận tổng nguồn cung mở bán mới còn hạn chế và đạt mức thấp nhất trong vòng mười năm trở lại đây, lần lượt đạt 10.278 và 8.707 căn trong năm 2023. Các dự án Đại đô thị ở phía Tây và phía Đông Hà Nội (điển hình như Vinhomes Smart City, Vinhomes Ocean Park 2 và 3) và tại khu Đông Thành phố Hồ Chí Minh (điển hình như Vinhomes Grand Park) tiếp tục dẫn đầu

nguồn cung của hai thành phố, đóng góp hơn 60% nguồn cung nhà ở mới tại Hà Nội, và gần 80% nguồn cung nhà ở mới tại Thành phố Hồ Chí Minh trong năm. Về tỷ lệ hấp thụ, Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận hơn 22.000 căn nhà ở được bán (bao gồm cả cao tầng và thấp tầng) trong năm 2023, chỉ bằng xấp xỉ một nửa số căn bán được trong năm 2022. Tuy nhiên, tỷ lệ hấp thụ bắt đầu ghi nhận tín hiệu tích cực hơn trong nửa cuối năm 2023, nhờ vào động thái tích cực từ các chủ đầu tư bao gồm việc áp dụng các chính sách ưu đãi hấp dẫn như giãn tiến độ thanh toán, chiết khấu cao khi thanh toán sớm. Cùng với xu hướng giảm lãi suất, tâm lý người mua nhà cũng từng bước cải thiện, góp phần thúc đẩy số lượng nhà ở bán được trong hai quý cuối năm tăng hơn 60% tại Hà Nội và tăng gấp đôi tại Thành phố Hồ Chí Minh so với nửa đầu năm.

Về giá bán, thị trường chung cư ở cả hai thành phố vẫn đang neo ở mức cao, đặc biệt tại Hà Nội khi ghi nhận xu hướng giá sơ cấp tăng nhanh trong năm nay. Cụ thể, tại thời điểm cuối năm 2023, giá bán sơ cấp trung bình tại Hà Nội đạt 53 triệu đồng/m² (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 4,6% theo quý và 14,6% theo năm. Đây cũng là mức tăng giá đã ghi nhận được ở TP HCM giai đoạn 2020-2021. Trong khi đó, hiện giá bán sơ cấp căn hộ tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chững lại và đạt hơn 61 triệu đồng/m², giảm 1,7% so với năm 2022 do nguồn cung thuộc phân khúc cao cấp nhưng nằm ở các vị trí xa trung tâm nên kết nối chưa thuận lợi và nguồn cung thuộc phân khúc trung cấp trong năm nay chiếm tỷ lệ cao hơn năm trước.



2024 – Nền kinh tế tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức nhưng đầy triển vọng



Triển vọng kinh tế vĩ mô 2024

Quốc hội đặt mục tiêu tăng trưởng GDP

6-6,5%

Trong bối cảnh còn nhiều biến số khó lường, dự báo về kinh tế thế giới năm 2024 vẫn chưa có được sự thống nhất giữa các tổ chức kinh tế. Trong đó, Ngân hàng Thế giới (WB) tại “Triển vọng kinh tế toàn cầu” dự báo tăng trưởng toàn cầu năm 2024 sẽ chậm lại ở mức 2,4%, đánh dấu năm giảm tốc thứ ba liên tiếp, do những tác động chậm trễ và liên tục của các chính sách tiền tệ thắt chặt, hạn chế điều kiện tín dụng cùng với thương mại và đầu tư toàn cầu yếu. Ngược lại, Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) đưa ra dự báo lạc quan hơn về tăng trưởng kinh tế toàn cầu, trong đó nâng dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2024 lên 3,1% nhờ khả năng phục hồi ở các nền kinh tế phát triển và mới nổi trên khắp thế giới.

Đối với Việt Nam, Quốc hội đặt mục tiêu tăng trưởng GDP 6-6,5%, tốc độ tăng CPI bình quân 4-4,5%, thể hiện quyết tâm cao độ của Chính phủ trong việc hồi phục và phát triển kinh tế.

Bên cạnh đó, nhiều tổ chức quốc tế có uy tín cũng đánh giá cao kết quả và triển vọng của nền kinh tế nước ta và dự báo Việt Nam sẽ phục hồi nhanh trong thời gian tới. WB dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam trong năm 2024 sẽ đạt khoảng 5,5%, đứng thứ hai trong khu vực Đông Nam Á, chỉ thấp hơn Philippines (5,8%). Theo IMF, GDP năm 2024 của Việt Nam dự kiến sẽ tăng 5,8%, đứng thứ hai trong khu vực. Cơ quan xếp hạng tín dụng Fitch Ratings cho rằng, chính sách tài chính và tiền tệ của Việt Nam đã hỗ trợ nhiều cho nền kinh tế và nhờ vậy, tăng trưởng GDP ước đạt 6,3% vào năm 2024 và 7% vào năm 2025.

Ngành bất động sản có tiềm năng tăng trưởng và phát triển bền vững

Tỷ lệ đô thị hóa năm 2030 dự kiến

50%

Theo HSBC, đến năm 2030, trong 10 thị trường tiêu dùng lớn nhất toàn cầu có tới 6 thị trường của châu Á là Trung Quốc, Ấn Độ, Indonesia, Nhật Bản, Bangladesh và Việt Nam. Điều đó dẫn đến sự tăng trưởng liên tục của tầng lớp trung lưu tại Việt Nam và đây chính là một động lực của thịnh vượng và tăng trưởng kinh tế. Nghiên cứu mới công bố của World Data Lab (Anh) cho biết, Việt Nam sẽ có thêm 23,2 triệu người thuộc tầng lớp trung lưu vào năm 2030. Theo tiêu chuẩn của tổ chức này, tầng lớp trung lưu là những hộ gia đình có mức chi tiêu bình quân đầu người từ 11 đến 110 USD một ngày. Với con số này, Việt Nam được dự báo là thuộc nhóm các nước có lượng người thuộc tầng lớp trung lưu tăng mạnh nhất trong thập kỷ hiện tại. Cùng với đó, tính đến năm 2023, tỷ lệ đô thị hóa ở Việt Nam ước đạt 42,7%, thuộc mức thấp trong khu vực Đông Nam Á và dân số đô thị được dự báo tăng trưởng nhanh chóng và dự kiến chiếm trên 50% tổng dân số vào năm 2030. Với quy mô dân số lớn thứ 15 thế giới và đang ở giai đoạn cơ cấu vàng, tầng lớp trung lưu phát triển mạnh cùng tỷ lệ đô thị hóa nhanh và nhu cầu nhà ở bền vững, Việt Nam có những yếu tố vững chắc để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển mạnh mẽ trong trung và dài hạn.

Trong năm 2024, theo CBRE, nguồn cung mới dự kiến sẽ tăng trở lại tại cả hai đô thị, trong đó, Hà Nội có thể ghi nhận tới 16.000 căn hộ chung cư và 6.000 căn thấp tầng mở bán mới, phần lớn đến từ các dự án đại đô thị ở phía Tây và phía Đông thành phố. Trong khi tại Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung vẫn còn hạn chế, khoảng 9.000 căn hộ và 1.000 căn thấp tầng. Các công ty chứng khoán trong nước cũng dự báo giao dịch bất động sản sơ cấp trong năm 2024 sẽ tăng trưởng so với năm 2023, được thúc đẩy bởi:

(1) sự phục hồi về niềm tin của người mua nhà và hoạt động môi giới, và (2) việc mở bán các dự án mới hoặc giai đoạn tiếp theo tại các dự án hiện tại tích cực hơn. Nhu cầu ở thực (mua để ở và mua để cho thuê) sẽ dẫn dắt sự phục hồi của thị trường nhà ở vào năm 2024.

Về môi trường pháp lý, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Đất đai sửa đổi vừa được thông qua vào cuối năm 2023 và đầu năm 2024 sẽ bắt đầu có hiệu lực từ ngày 1/1/2025 và đang chờ các văn bản hướng dẫn được ban hành. Tuy vậy, các Luật sửa đổi này được kỳ vọng sẽ tăng cường tính minh bạch, nhất quán, hạn chế mâu thuẫn chồng chéo và giúp tháo gỡ các vướng mắc còn tồn tại. Ngoài ra, quy định chặt chẽ hơn về phía chủ đầu tư cũng sẽ giúp thanh lọc các chủ đầu tư thiếu năng lực, bảo vệ tốt hơn quyền lợi của người mua nhà, từ đó nâng cao niềm tin của người mua khi tham gia thị trường và tạo điều kiện phát triển cho các doanh nghiệp có tiềm lực và uy tín.

Kết quả hoạt động kinh doanh 2023

Tổng giá trị hợp đồng bán mới trong năm 2023

87 nghìn tỷ đồng

Tổng số căn bàn giao trong năm 2023 gần

15 nghìn căn

Trong năm 2023, trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều thách thức, hoạt động bán hàng của Vinhomes vẫn đạt kết quả tích cực. Cụ thể, Công ty đã bán thành công 28,8 nghìn¹ căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị gần 87 nghìn tỷ đồng¹, bao gồm cả bán lẻ và bán lô lớn, giảm 32% so với mức kỷ lục của năm 2022 – thời điểm mở bán hai dự án Vinhomes Ocean Park 2 và 3. Doanh số chưa ghi nhận đạt 99,7 nghìn tỷ đồng, giảm 7% so với thời điểm cuối năm 2022, là cơ sở vững chắc cho doanh thu và lợi nhuận năm 2024 và 2025. Đồng thời, Công ty tiếp

tục khẳng định uy tín về chất lượng và tiến độ thi công trên thị trường với 14,5 nghìn căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại được bàn giao trong năm 2023, chủ yếu tại các dự án Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park và chuỗi dự án Vinhomes Ocean Park 1, 2, 3 trong quần thể Ocean City.

Phản ánh kết quả bán hàng cao kỷ lục năm 2022, kết quả kinh doanh 2023 đạt mức tăng trưởng ấn tượng và vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch nhờ vào bàn giao sản phẩm đúng tiến độ tới khách hàng.

¹ Doanh số bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ được quy đổi từ các giao dịch bán lô lớn. Giá trị doanh số là giá trị các hợp đồng ký mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ.

Kết quả kinh doanh

Chi tiêu	Năm 2023 (tỷ đồng)	Năm 2022 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	89.669	51.202	75%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	6.707	5.235	28%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.201	1.186	1%
Doanh thu cung cấp các dịch vụ khác	5.980	4.770	25%
Tổng doanh thu	103.557	62.393	66%
Doanh thu hoạt động tài chính	19.954	16.690	20%
Lợi nhuận trước thuế	43.310	38.643	12%
<i>Trong đó:</i>			
<i>Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>41.261</i>	<i>37.346</i>	<i>10%</i>
Lợi nhuận sau thuế	33.533	29.162	15%
Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ	33.371	28.831	16%

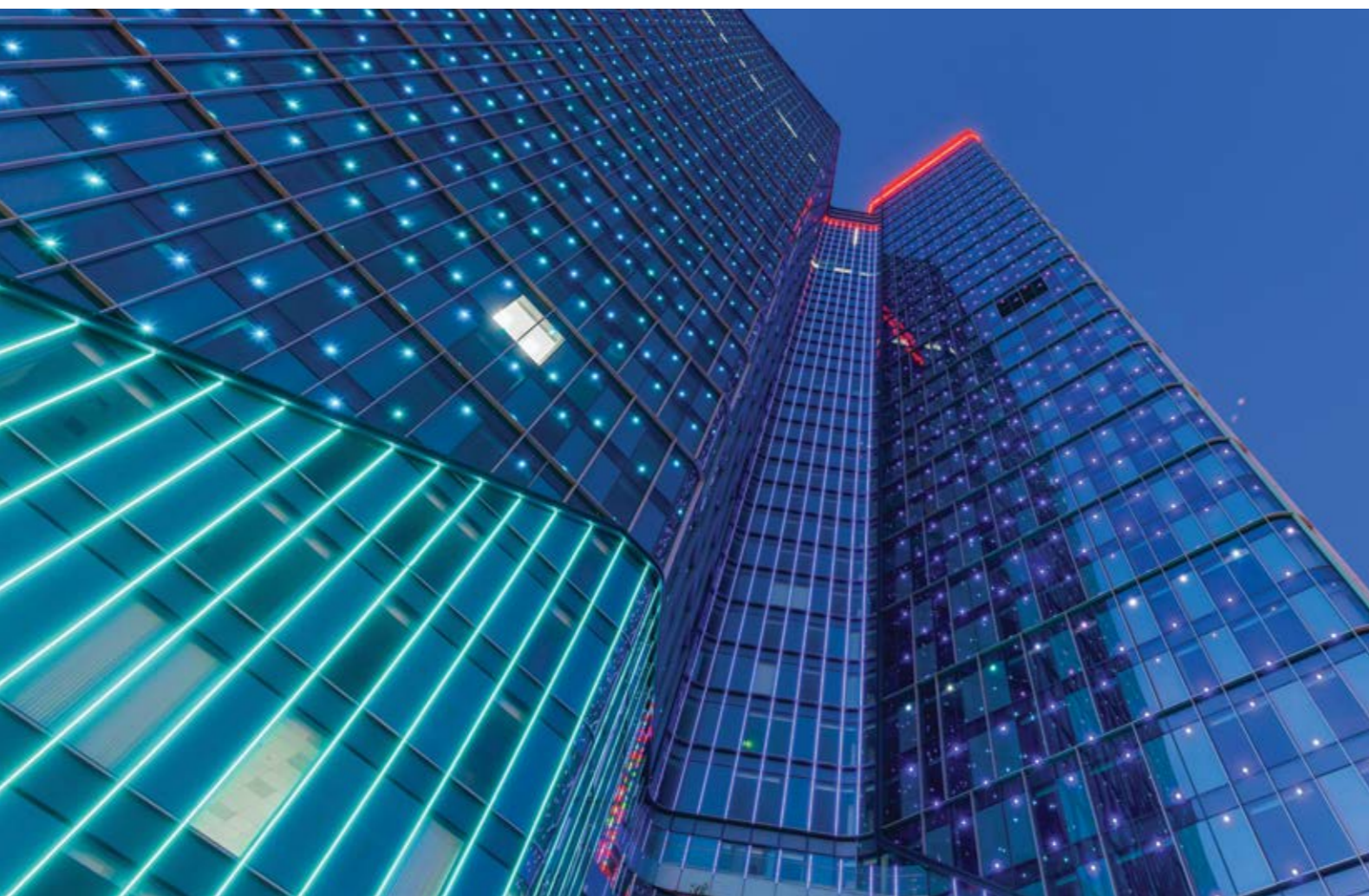
Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 – 2023 của Vinhomes.

Năm 2023, tổng doanh thu thuần hợp nhất đạt 103.557 tỷ đồng, tăng 66% so với năm 2022. Trong đó, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi, đạt 89.669 tỷ đồng, tăng 75% so với năm 2022 và đóng góp 87% trong tổng doanh thu, phần lớn nhờ bàn giao đúng tiến độ 9.800 căn bất động sản thấp tầng tại dự án Vinhomes Ocean Park 2 và 3. Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công đạt 6.707 tỷ đồng và doanh thu từ cho thuê bất động sản đạt 1.201 tỷ đồng, lần lượt tăng 28% và 1% so với năm 2022. Mô hình Đại dự án được Vinhomes bắt đầu triển khai từ năm 2018 đã đóng góp tích cực vào tăng trưởng doanh thu của Công ty qua các năm và sẽ tiếp tục là trọng tâm phát triển của Vinhomes trong những năm tiếp theo. Cụ thể, 99,9% doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản trong năm 2023 đến từ việc hoàn thành và bàn giao tại các Đại dự án Vinhomes

Ocean Park 2 và 3, Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park. Doanh thu từ cho thuê bất động sản của Vinhomes chủ yếu đến từ doanh thu cho thuê văn phòng và cho thuê căn hộ dịch vụ tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, tổng doanh thu thuần hợp nhất quy đổi (bao gồm doanh thu từ các hoạt động kinh doanh của Vinhomes, các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) và chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận vào doanh thu tài chính) đạt 121.357 tỷ đồng, vượt 21% so với kế hoạch được phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông năm 2023 và tăng 49% so với năm 2022. Ngoài ra, Vinhomes ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính tăng trưởng 20% so với năm 2022, đạt 19.954 tỷ đồng chủ yếu nhờ vào giao dịch bán lô lớn dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần tại Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park 3 và Vinhomes Grand Park.

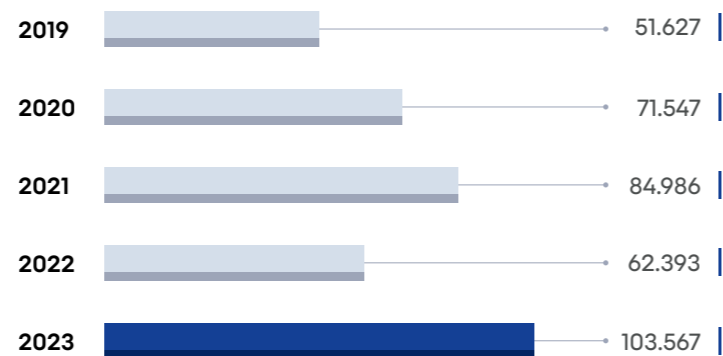
Tổng lợi nhuận hợp nhất trước thuế đạt 43.310 tỷ đồng, tăng 12% so với năm 2022. Trong đó, tổng lợi nhuận trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 41.261 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch năm 12% và tăng 15% so với năm 2022, đạt 33.533 tỷ đồng, tương đương Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) đạt 7.664 đồng.

Các chỉ số tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) về kết quả kinh doanh của Công ty duy trì ở mức tốt. Trong giai đoạn 2019 đến 2023, CAGR của tổng doanh thu, lợi nhuận gộp và lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ lần lượt đạt 19,0%, 6,8% và 8,4%.



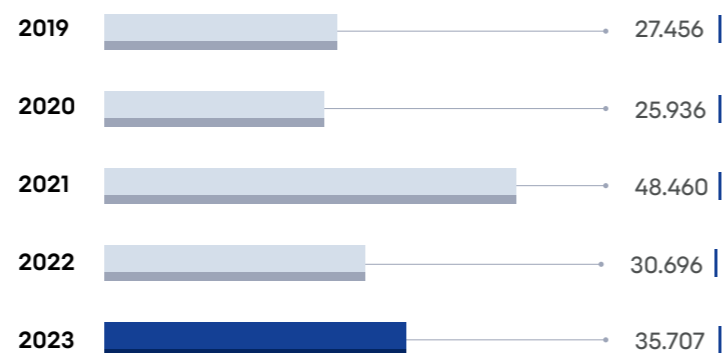
Doanh thu thuần

(tỷ đồng)



Lợi nhuận gộp

(tỷ đồng)



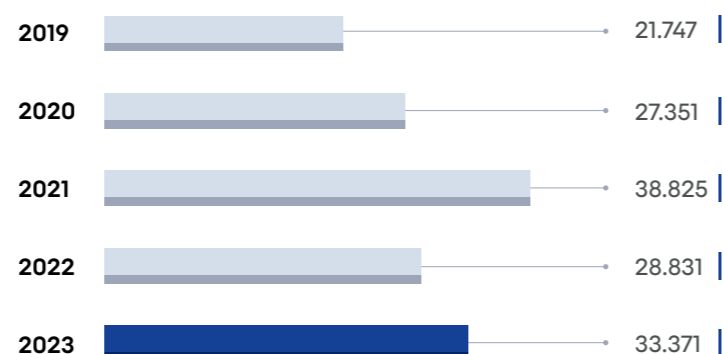
Lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao

(tỷ đồng)



Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ

(tỷ đồng)



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2019 – 2023 của Vinhomes.

Tình hình tài chính

Tiền và các khoản tương đương tiền và Đầu tư tài chính ngắn hạn

17.937 tỷ đồng ▲5%

Tổng tài sản của Vinhomes tăng liên tục trong giai đoạn 2019 – 2023 và đạt 444.631 tỷ đồng tại 31 tháng 12 năm 2023, tăng 23% so với 31 tháng 12 năm 2022, cho thấy quy mô Công ty ngày càng phát triển lớn mạnh thông qua các hoạt động kinh doanh khác nhau trong năm.

Trong đó, tài sản ngắn hạn duy trì ở mức cao, chiếm 55% tổng tài sản, tương ứng 242.341 đồng, tăng 23% so với 31 tháng 12 năm 2022, chủ yếu từ biến động tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn và tài sản ngắn hạn khác. Trong đó, chỉ tiêu Tiền và các khoản tương đương tiền và Đầu tư tài chính ngắn hạn tăng 5% lên 17.937 tỷ đồng, nhờ kết quả bán hàng tích cực tại các dự án lớn. Chỉ tiêu Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 38% lên 132.871 tỷ đồng chủ yếu do tăng phải thu khách hàng, tương ứng với quỹ căn bàn giao theo tiến độ HĐMB và tăng tạm ứng lợi nhuận cho đối tác hợp tác kinh doanh trên cơ sở kết quả bán hàng ấn tượng

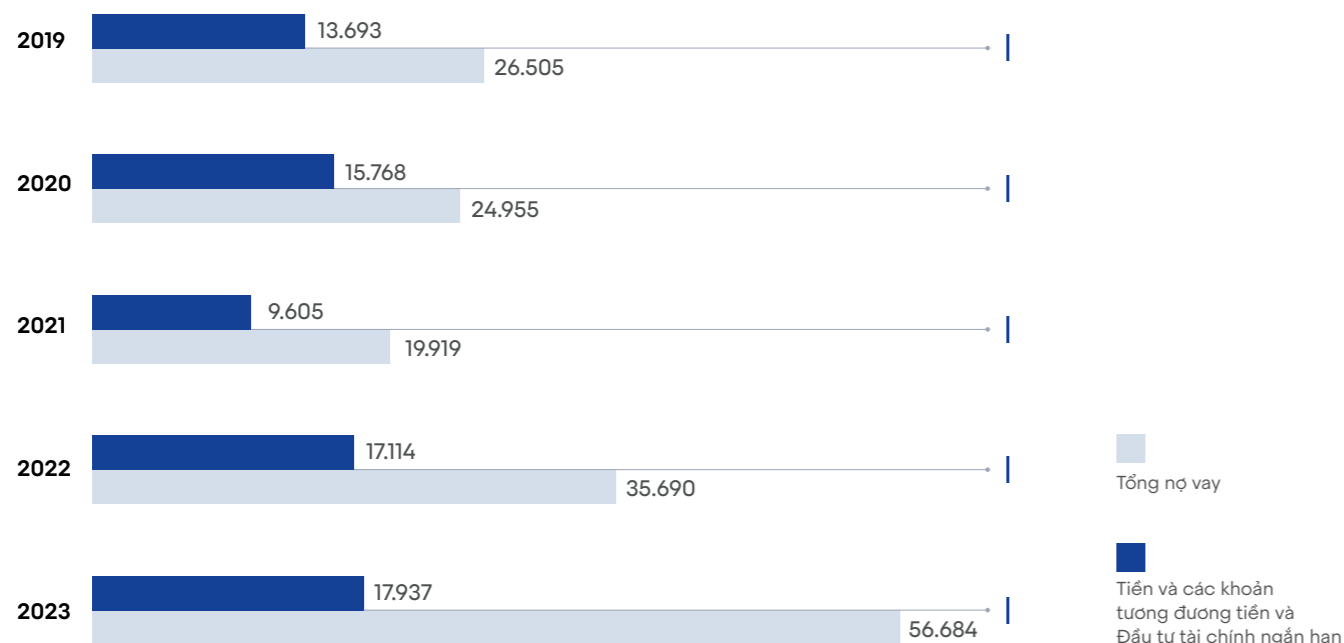
trong năm 2022 và 2023. Sau khi bàn giao sản phẩm thuộc quỹ căn hợp tác kinh doanh tới khách hàng, khoản phải thu nêu trên sẽ được ghi nhận vào kết quả kinh doanh tương ứng với doanh thu. Chỉ tiêu Tài sản ngắn hạn khác tăng 17.364 tỷ đồng so với năm 2022 chủ yếu do tăng các khoản đặt cọc để hợp tác phát triển và nhận chuyển nhượng dự án bất động sản.

Tài sản dài hạn đạt 202.290 tỷ đồng tại 31 tháng 12 năm 2023, tăng 22% so với 31 tháng 12 năm 2022. Trong đó, các khoản phải thu dài hạn khác tăng 11.520 tỷ đồng chủ yếu do tăng góp vốn hợp tác phát triển dự án; chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng 10.107 tỷ đồng do chỉ đầu tư phát triển các dự án mới; tài sản dài hạn khác tăng 12.707 tỷ đồng bao gồm các khoản góp vốn, đặt cọc cho đối tác để hợp tác phát triển, nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản.

Chỉ tiêu	Năm 2023 (tỷ đồng)	Năm 2022 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	242.341	196.535	23%
Tài sản dài hạn	202.290	165.277	22%
Tổng tài sản	444.631	361.813	23%
Tổng nợ phải trả	261.994	213.291	23%
<i>Trong đó:</i>			
Tổng nợ vay (ngắn hạn và dài hạn)	56.684	35.690	59%
Vốn chủ sở hữu	182.636	148.522	23%

Tiền và các khoản tương đương tiền và Đầu tư tài chính ngắn hạn, Tổng nợ vay¹

(tỷ đồng)



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2019 - 2023 của Vinhomes.

41%

tổng nợ vay là các khoản vay với lãi suất cố định

Tổng nợ phải trả tại 31 tháng 12 năm 2023 tăng 23% lên 261.994 tỷ đồng so với cùng chỉ tiêu tại 31 tháng 12 năm 2022, chủ yếu do tăng nhận góp vốn và đặt cọc từ đối tác cho mục đích hợp tác kinh doanh hoặc nhận chuyển nhượng các cấu phần thuộc các dự án và tăng các khoản vay ngắn hạn và dài hạn để chi đầu tư, phát triển các dự án bất động sản. Dưới áp lực gia tăng lãi suất của Cục Dự trữ Liên bang Mỹ và nhiều ngân hàng trung ương trên thế giới, để kiểm soát lạm phát từ năm 2022, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cũng đã nâng lãi suất điều hành và nói biên độ tỷ giá để chủ động thích ứng với các diễn biến của thị trường toàn cầu. Theo đó, lãi vay trung bình của Vinhomes năm 2023 đạt 10,27%, tăng 1,16 điểm phần trăm so với năm 2022 nhưng vẫn ở mức thấp so với thị

trường. Mặc dù vậy, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã liên tục điều chỉnh giảm lãi suất điều hành để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế từ quý 2 năm 2023 và kỳ vọng sẽ được phản ánh vào lãi suất huy động vốn của Công ty trong năm 2024. Vinhomes cũng duy trì tỷ lệ các khoản vay với lãi suất cố định ở mức cao, chiếm 41% tổng nợ vay để hạn chế tác động của biến động lãi suất trên thị trường. Bên cạnh đó, với đặc thù hoạt động kinh doanh ở Việt Nam cũng như cơ cấu các khoản vay hiện nay hơn 90% là bằng Việt Nam đồng, tác động của biến động tỷ giá lên kết quả kinh doanh của Vinhomes không đáng kể. Ngoài ra, để giảm thiểu rủi ro tỷ giá đối với các khoản huy động vốn quốc tế, Công ty cũng chủ động thực hiện các biện pháp phòng ngừa phù hợp.

¹ Nợ ròng = (Vay ngắn hạn + Vay dài hạn) - (Tiền và các khoản tương đương tiền + Đầu tư tài chính ngắn hạn)

² Tỷ số thanh toán lãi vay = Lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) / Lãi vay

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (tỷ đồng)

133.392 ^{▲33%}

Đối với thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, trong năm 2022, Vinhomes đã nộp 17.363 tỷ đồng cho cơ quan Nhà nước, giảm 10% so với bình quân 3 năm liền trước.

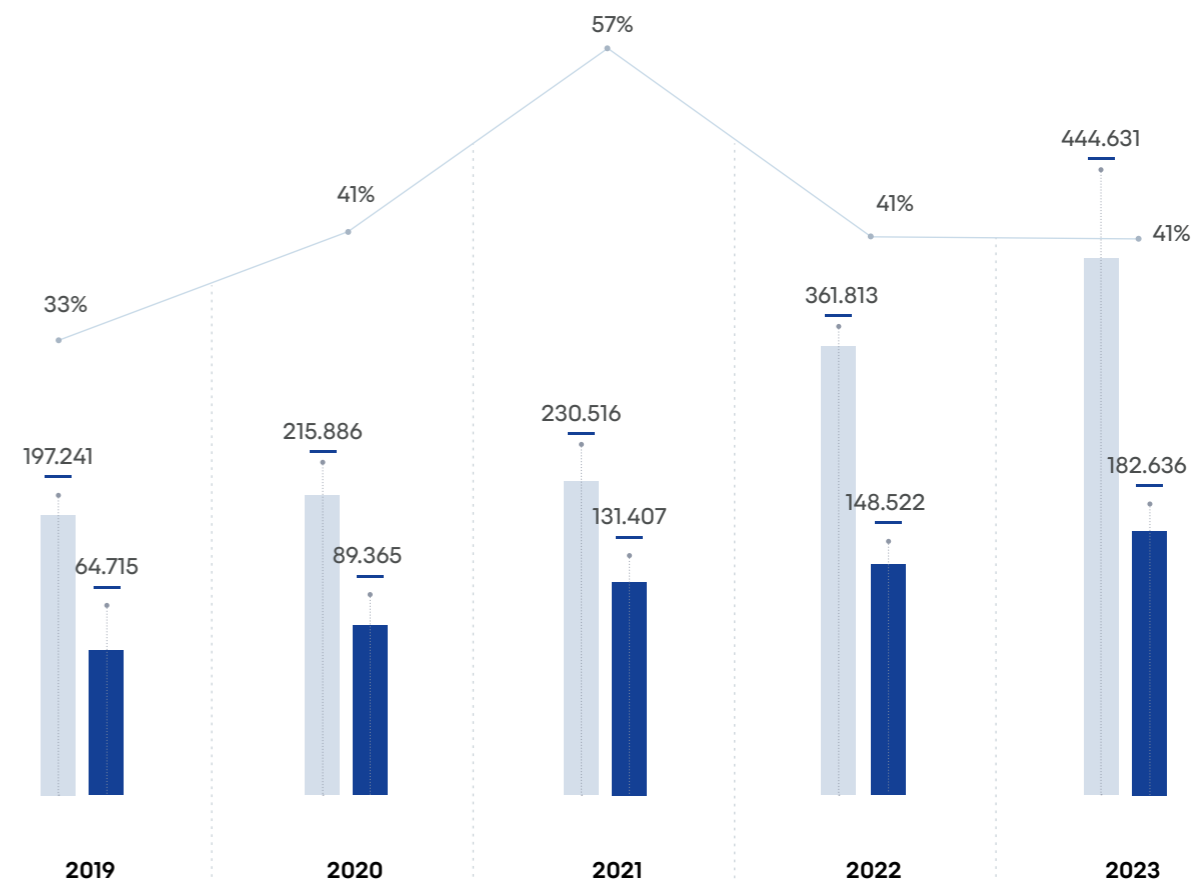
từ tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty, cụ thể đạt 133.392 tỷ đồng, tăng 33% so với tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022.

Vốn chủ sở hữu tại 31 tháng 12 năm 2023 đạt 182.636 tỷ đồng, tăng 23% so với thời điểm 31 tháng 12 năm 2022. Mức tăng vốn chủ sở hữu chủ yếu đến

Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu giai đoạn 2019 - 2023

Về cơ cấu nguồn vốn và tổng tài sản, tỷ lệ vốn chủ sở hữu so với tổng tài sản dao động từ 33% đến 57% trong giai đoạn từ 2019 - 2023. Tại ngày 31 tháng

12 năm 2023, tỷ lệ này là 41%, tương đương năm 2022.



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2019 - 2023 của Vinhomes.

Tổng tài sản (TTS) | Vốn chủ sở hữu (VCSH) | Tỷ lệ VCSH/TTS



Các chỉ số tài chính cơ bản

CHỈ TIÊU	2023	2022
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)		
Nợ ròng/Tổng tài sản	8,7%	5,1%
Nợ ròng/Vốn chủ sở hữu	21,2%	12,5%
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,15	1,05
Hệ số thanh toán nhanh	0,89	0,70
Tỷ số thanh toán lãi vay ²	15,2	19,6
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)		
Vòng quay tài sản	0,26	0,21
Vòng quay hàng tồn kho	1,13	0,68
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		
Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần	34,5%	49,2%
Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ/Doanh thu thuần	32,2%	46,2%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	20,3%	20,8%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	8,3%	9,8%

Tỷ lệ nợ ròng trên vốn chủ sở hữu

21,2%

Tỷ số thanh toán lãi vay

15,2

lần

Tỷ lệ nợ ròng¹ trên vốn chủ sở hữu và tỷ lệ nợ ròng¹ trên tổng tài sản được giữ ở mức an toàn là 21,2% và 8,7%, tăng lần lượt 8,7 điểm phần trăm và 3,6 điểm phần trăm so với năm 2022 do tăng các khoản nợ vay khi Vinhomes bắt đầu chu kỳ phát triển các Dự án mới. Đối với chỉ tiêu về khả năng thanh toán, tỷ số thanh toán lãi vay² tại 31 tháng 12 năm 2023 duy trì thận trọng ở mức 15,2 lần so với mức 19,6 lần trong năm 2022. Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh được cải thiện trong năm 2023.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các chỉ số về khả năng sinh lời duy trì ở mức tốt so với thị trường với biên lợi nhuận ròng ở mức 32,2% và biên lợi nhuận gộp đạt mức 34,5%, giảm lần lượt 14 và 14,7 điểm phần trăm so với năm 2022. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân và tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản ghi nhận lần lượt ở mức 20,3% và 8,3% trong năm 2023.

¹ Nợ ròng = (Vay ngắn hạn + Vay dài hạn) - (Tiền và các khoản tương đương tiền + Đầu tư tài chính ngắn hạn)

² Tỷ số thanh toán lãi vay = Lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) / Lãi vay

Kế hoạch hoạt động năm 2024

1

Kiến toàn kênh phân phối và đẩy mạnh mô hình O2O

Ngày 9/1/2024, Vinhomes đã công bố xây dựng bổ sung hệ thống phân phối tự doanh song song với hệ thống đại lý hiện có trên toàn quốc. Đây là một bước đi chiến lược nhằm chuẩn bị sẵn sàng đón đầu chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản; đồng thời, mở ra triển vọng phát triển đột phá cho hoạt động kinh doanh của công ty trong tầm nhìn dài hạn. Song song với đó, Vinhomes vẫn tiếp tục củng cố và tăng cường sức mạnh cho mạng lưới đại lý hiện hữu và tiềm năng bằng những chính sách thúc đẩy mạnh mẽ để các đại lý phát triển, xây dựng mối quan hệ hợp tác lâu dài, duy trì một sân chơi công bằng – văn minh, đảm bảo

sự nhất quán trong việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh mà Công ty đề ra. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục cải thiện hệ thống kinh doanh online, hướng tới nâng cao trải nghiệm mua hàng, minh bạch hóa chính sách và giá cả sản phẩm, tạo dựng niềm tin và tối đa hóa lợi ích cho khách hàng. Khối kinh doanh online của Vinhomes được kỳ vọng sẽ cùng với hai kênh phân phối còn lại tạo thành kiềng ba chân trong hoạt động kinh doanh bán lẻ bất động sản, thúc đẩy thanh khoản trên thị trường, tạo thêm hàng nghìn việc làm cũng như giúp Vinhomes đạt được những kỳ tích bán hàng mới trong tương lai.

2

Đẩy mạnh thi công hoàn thiện các dự án hiện hữu và thúc đẩy triển khai dự án mới

Bên cạnh các dự án đã mở bán, Vinhomes tập trung mạnh mẽ vào việc triển khai các dự án mới tiềm năng đã hoàn thiện thủ tục pháp lý để đảm bảo nguồn doanh thu và lợi nhuận trong năm 2024 cũng như từng bước xây dựng các dự án nhà ở xã hội, hướng

tới mục tiêu hiện thực hóa giấc mơ “an cư” cho hàng triệu người lao động. Bên cạnh đó, công ty cũng liên tục nâng cao tiêu chuẩn xây dựng, hình ảnh công trường, chất lượng thi công và an toàn lao động.

3

Nâng chuẩn sống cho cư dân Vinhomes

Vinhomes không ngừng đổi mới và cải thiện chất lượng sản phẩm, tăng cường tiện ích và thu hút cộng đồng quốc tế như Hàn Quốc, Nhật Bản, để tạo ra các khu đô thị bền vững và là điểm đến hấp dẫn cho địa phương và quốc gia. Công ty cũng đẩy mạnh phát triển cộng đồng thông qua các câu lạc bộ Sống

Vui – Khỏe và Câu lạc bộ Sống Xanh – Văn minh đẳng cấp, nhằm nâng cao chất lượng sống và đẳng cấp cho cư dân Vinhomes. Ứng dụng công nghệ trong quản trị và vận hành các khu đô thị thông minh là một phần của chiến lược Công ty để đáp ứng xu thế thị trường và mong muốn của khách hàng.

4

Nâng cấp quản trị nội bộ

Vinhomes đặt mục tiêu nâng cao năng lực của đội ngũ nhân sự thông qua chương trình đào tạo và tự đào tạo theo Quy chế học tập – giảng dạy và khung năng lực đã được thông qua, đồng thời phát triển cán bộ nguồn kế

cận để đảm bảo sự chuyển giao giữa các thế hệ và sự phát triển trong dài hạn. Công ty cũng hướng đến mô hình hoạt động tinh gọn và tối ưu hiệu quả trong mọi lĩnh vực.



Quản trị doanh nghiệp

74

Mô hình quản trị doanh nghiệp
tại Vinhomes

82

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

86

Báo cáo của Ban Kiểm soát

88

Báo cáo quản trị Công ty

91

Hoạt động kiểm toán nội bộ



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 Minh bạch – Hiệu quả 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/phòng 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.



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 đầy đủ và đảm bảo tuân thủ pháp luật, gia tăng quỹ đất phát triển cho Vinhomes.

Khối Quản lý Xây dựng, Khối Hỗ trợ Xây dựng, Viện thiết kế, Các công ty Xây dựng VinCons

Khối Quản lý Xây dựng chịu trách nhiệm Quản lý tiến độ thực hiện dự án, quản lý chất lượng thi công và quản lý an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ trong suốt quá trình thực hiện dự án từ khi bắt đầu Xây dựng đến khi hoàn thiện công trình, đảm bảo cam kết với khách hàng về chất lượng sản phẩm cũng như tiến độ bàn giao;

Khối Hỗ trợ Xây dựng bao gồm bộ phận Kinh tế Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm soát, tối ưu chi phí xây dựng, thanh quyết toán hợp đồng và bộ phận Cung ứng – Đấu thầu chịu trách nhiệm thực hiện các gói thầu, mua sắm hàng hóa, vật tư, nguyên vật liệu xây dựng;

Viện thiết kế chịu trách nhiệm về quy hoạch các Dự án, thiết kế các công trình xây dựng;

Các công ty Xây dựng VinCons trực tiếp thực hiện thi công, xây dựng các dự án trọng điểm của Công ty Vinhomes và Tập đoàn Vingroup.

Khối Kinh doanh và Marketing

Khối Kinh doanh và Marketing được tổ chức theo từng lĩnh vực bán bất động sản nhà ở, bất động sản công nghiệp, cho thuê căn hộ, biệt thự, văn phòng, nhà xưởng và chịu trách nhiệm tiếp thị các dự án. Trong đó, các Phòng Kinh doanh bán bất động sản nhà ở chịu trách nhiệm quản lý mạng lưới đại lý bán hàng cho các dự án khu đô thị và phòng Kinh doanh bất động sản công nghiệp chịu trách nhiệm quản lý, cũng như tư vấn và kinh doanh các dự án bất động sản công nghiệp của Công ty. Nhân sự các phòng ban trong Khối Kinh doanh và Marketing đều có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn, có kiến thức chuyên sâu về thị trường và sản phẩm.

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 Hỗ trợ

Khối Hỗ trợ gồm các chức năng như 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 Đầu tư

Khối Đầu tư được thành lập mới trong năm 2023, chuyên trách triển khai các giao dịch huy động vốn, công tác định giá, theo dõi các cam kết với các Tổ chức Tín Dụng và Quan hệ cổ đông của Công ty.

Khối Thanh tra

Khối Thanh tra là đội ngũ chịu trách nhiệm kiểm soát chất lượng hoạt động nội bộ của Công ty.

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.

Phòng Kế hoạch

Phòng Kế hoạch chịu trách nhiệm lập và kiểm soát Kế hoạch Tổng triển khai các dự án mới/ hạng mục mới của dự án hiện hữu/sửa chữa cải tạo lớn trong năm của Vinhomes và các P&L mà Vinhomes thực hiện xây dựng; thẩm định đảm bảo tính phù hợp giữa các kế hoạch chi tiết của pháp lý – xây dựng – thiết kế – kinh doanh – vận hành, theo mốc của Kế hoạch Tổng; rà soát và theo dõi quá trình thực hiện triển khai Kế hoạch, cảnh báo/báo cáo nếu có nguy cơ chậm muộn Kế hoạch Tổng; xây dựng các yếu tố nền tảng cho công tác kế hoạch (Quy định, phần mềm, v.v.)

Bộ phận Kiểm toán Nội bộ

Bộ phận Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT của Công ty, là đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập, khách quan. Bộ phận KTNB có ba thành viên. Định kỳ, Người phụ trách KTNB báo cáo HĐQT về mục đích, quyền hạn và trách nhiệm, cũng như hiệu suất của bộ phận KTNB liên quan đến kế hoạch của bộ phận. Báo cáo cũng bao gồm các vấn đề rủi ro và kiểm soát đáng kể, rủi ro gian lận, vấn đề quản trị và các vấn đề khác cần thiết hoặc theo yêu cầu của HĐQT.

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

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 tám thành viên, trong đó ba thành viên HĐQT nữ là bà Nguyễn Diệu Linh có trên 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Luật và Quản lý kinh doanh bất động sản, đã và đang đảm nhiệm các vị trí chủ chốt tại Vinhomes và Vingroup, và bà Nguyễn

Thu Hằng, bà Cao Thị Hà An với rất nhiều năm kinh nghiệm làm quản lý cấp cao trong lĩnh vực chuyên môn. Ngoài ra, HĐQT Vinhomes gồm ba thành viên độc lập là ông Varun Kapur, Mueen Uddeen và ông Hoàng D. Quan, chiếm tỷ lệ 38%. Tại Vinhomes, hai vị trí Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc được đảm nhận bởi hai nhân sự tách biệt là ông Phạm Thiếu Hoa và bà Nguyễn Thu Hằng.

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 mang lại 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
- 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



Đảm bảo đối xử công bằng giữa các cổ đông

- 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) và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)
- 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 hoặc đại diện ban lãnh đạo gặp mặt 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 đồng thời bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh

Cơ cấu quản trị của Công ty

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

Là cơ quan có quyền lực cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ quyết định tổ chức và giải thể Công ty, quyết định định hướng phát triển của Công ty, bổ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ban Kiểm soát (BKS)

Do ĐHĐCĐ bầu ra, hoạt động độc lập và thực hiện giám sát tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Người Điều hành Doanh nghiệp khác. BKS chịu trách nhiệm báo cáo trước ĐHĐCĐ về hoạt động giám sát của mình.

Hội đồng Quản trị (HĐQT)

Do ĐHĐCĐ bầu ra và là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHĐCĐ quyết định và thực hiện các vấn đề liên quan tới mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của ĐHĐCĐ. HĐQT của Công ty có tám thành viên trong đó có ba thành viên độc lập, đảm bảo tính minh bạch theo đúng quy định pháp luật Việt Nam hiện hành, cũng như thông lệ quốc tế.

Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB)

Trực thuộc HĐQT của Công ty – đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập, khách quan. Bộ phận KTNB có ba thành viên. Định kỳ, Người phụ trách KTNB báo cáo HĐQT về mục đích, quyền hạn và trách nhiệm, cũng như hiệu suất của bộ phận KTNB liên quan đến kế hoạch của bộ phận. Báo cáo cũng bao gồm các vấn đề rủi ro và kiểm soát đáng kể, rủi ro gian lận, vấn đề quản trị và các vấn đề khác cần thiết hoặc theo yêu cầu của HĐQT.

Ngoài bộ phận KTNB, HĐQT không thành lập các tiểu ban giúp việc khác vì cấu trúc Công ty hiện nay đang được tổ chức theo hướng tích hợp các chức năng kiểm soát, quản trị rủi ro vào chính các Khối/Phòng ban để có thể linh hoạt giám sát hoặc tham gia trực tiếp ngay vào hoạt động vận hành của các công ty con hay dự án.

Ngoài các nội dung thuộc thẩm quyền HĐQT phê duyệt theo Điều lệ Công ty, thẩm quyền phê duyệt các giao dịch có giá trị nhỏ hơn, hoặc thực hiện các nhiệm vụ nằm ngoài thẩm quyền của HĐQT được cấp cho Ban Giám đốc.

Ban Giám đốc

Bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc do HĐQT quyết định bổ nhiệm và miễn nhiệm.

Ban Giám đốc tổ chức thực hiện các kế hoạch và chiến lược mà HĐQT đã vạch ra cho Vinhomes. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Vinhomes và là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Vinhomes.

Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) (bao gồm cả các Nghị quyết được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VH	27/04/2023	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023



Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Vinhomes và Ban Giám đốc

Năm 2023, HĐQT đánh giá cao và ghi nhận những nỗ lực vượt bậc cũng như các kết quả ấn tượng của Vinhomes và Ban Giám đốc trong việc điều hành triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ trong bối cảnh nền kinh tế thế giới và Việt Nam gặp nhiều thách thức.

Hoạt động giám sát

Thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty Vinhomes”), Quy chế Quản trị Công ty Vinhomes, các Quy định, Quy chế quản lý nội bộ và Pháp luật hiện hành, HĐQT đã có những hoạt động giám sát đối với Ban Giám đốc cụ thể như sau:

- Tổ chức giám sát việc triển khai thực hiện các Dự án do Công ty Vinhomes làm Chủ đầu tư
- Tổ chức chỉ đạo, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2022, Báo cáo tài chính các quý năm 2023, Báo cáo tài chính giữa niên độ, Báo cáo thường niên

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2023 vào ngày 27 tháng 04 năm 2023
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHCĐ đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc 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
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra

Hoạt động của HĐQT năm 2023

Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

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

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

Hoạt động họp và ban hành các nghị quyết quan trọng của HĐQT Vinhomes năm 2023

Trong năm 2023, HĐQT đã tiến hành bốn (04) cuộc họp trực tuyến với tỷ lệ dự họp là 100%, ban hành 22 Nghị quyết (bao gồm hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) thông qua nhiều chủ trương và điều chỉnh quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Công ty, trong đó có các nội dung chính như sau:

Nội dung	Số lượng Nghị quyết
Kiện toàn cơ cấu, sắp xếp bộ máy, tổ chức hoạt động kinh doanh của Công ty	15 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	07 Nghị quyết
Tổng cộng	22 Nghị quyết



Danh sách Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2023

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2023/NQ-HĐQT-VH	28/01/2023	Phiên họp thường kỳ Quý IV/2022
2	02/2023/NQ-HĐQT-VH	02/03/2023	Thông báo việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
3	03/2023/NQ-HĐQT-VH	03/03/2023	Góp vốn thành lập Công ty con
4	04/2023/NQ-HĐQT-VH	04/04/2023	Giã hạn hiệu lực Quy chế phê duyệt và giao một số công việc cho Chủ tịch Hội đồng quản trị ban hành kèm theo Nghị quyết số 23/2021/NQ-HĐQT-VH ngày 28/09/2021
5	05/2023/NQ-HĐQT-VH	04/04/2023	Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên 2023 và phê duyệt chương trình họp, tài liệu họp ĐHĐCĐ
6	06/2023/NQ-HĐQT-VH	24/04/2023	Phiên họp thường kỳ Quý I/2023
7	07/2023/NQ-HĐQT-VH	27/04/2023	Bầu Chủ tịch và các thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028
8	07A/2023/NQ-HĐQT-VH	25/07/2023	Phiên họp thường kỳ Quý II/2023
9	08/2023/NQ-HĐQT-VH	28/07/2023	Phê duyệt về việc ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
10	09/2023/NQ-HĐQT-VH	28/07/2023	Phê duyệt về tỷ lệ phân chia lợi ích trong các Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
11	10/2023/NQ-HĐQT-VINHOMES	18/08/2023	Phê duyệt việc chào bán, phát hành và phương án phát hành trái phiếu ra thị trường quốc tế
12	11/2023/NQ-HĐQT-VH	16/10/2023	Phê duyệt một số vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT Công ty
13	12/2023/NQ-HĐQT-VH	16/10/2023	Thông qua các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 1.500.000.000.000 đồng
14	13/2023/NQ-HĐQT-VH	16/10/2023	Thông qua các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 1.500.000.000.000 đồng
15	14/2023/NQ-HĐQT-VH	16/10/2023	Thông qua các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 2.000.000.000.000 đồng
16	14A/2023/NQ-HĐQT-VH	20/10/2023	Phê duyệt các giao dịch của công ty con và công ty do Công ty kiểm soát
17	15/2023/NQ-HĐQT-VH	23/10/2023	Phê duyệt về việc bổ sung Danh mục Dự án Bất động sản nhà ở thuộc phạm vi hợp tác theo Thỏa Thuận Hợp Tác năm 2022 với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
18	16/2023/NQ-HĐQT-VH	24/10/2023	Họp HĐQT định kỳ Quý III/2023
19	17/2023/NQ-HĐQT-VH	22/11/2023	Thông qua các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 2.000.000.000.000 đồng
20	18/2023/NQ-HĐQT-VH	19/12/2023	Thông qua phê duyệt sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 11/2023/NQ-HĐQT-VHM của Hội đồng quản trị Công ty ngày 16/10/2023
21	19/2023/NQ-HĐQT-VH	19/12/2023	Thông qua các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 2.000.000.000.000 đồng
22	20/2023/NQ-HĐQT-VH	28/12/2023	Phê duyệt, thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Vinhomes với các bên liên quan trong năm 2024

Đào tạo về quản trị công ty

Công tác đào tạo về quản trị doanh nghiệp luôn được Công ty Vinhomes quan tâm, chú trọng, ngoại trừ các thành viên HĐQT thường trú ở nước ngoài, các thành viên HĐQT còn lại và Ban Giám đốc, Người nội bộ khác đều tham

gia hội thảo, chương trình đào tạo về quản trị doanh nghiệp để nắm bắt thông tin về các quy định của pháp luật liên quan áp dụng vào hoạt động quản trị của Công ty Vinhomes.

Báo cáo đánh giá hoạt động của TV HĐQT độc lập

HĐQT có 03 thành viên độc lập gồm: (1) Ông Varun Kapur (2) Ông Mueen Uddeen và (3) Ông Hoang D. Quan. Các thành viên độc lập HĐQT đều có năng lực chuyên môn và có nhiều năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực hoạt động chính của Công ty nên đã có những đóng góp quan trọng trong các quyết sách của HĐQT.

Trong năm 2023, các thành viên độc lập HĐQT đã đóng góp ý kiến và tham gia đầy đủ vào thẩm định và phê duyệt một cách khách quan các quyết định/vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, đặc biệt là các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan nhằm đảm bảo tính minh bạch, kiểm soát được xung đột lợi ích, bảo vệ lợi ích của Công ty và cổ đông.

Định hướng quản trị 2024

Bước sang năm 2024, theo định hướng chung của Tập đoàn Vingroup, Vinhomes tiếp tục triển khai và đẩy mạnh áp dụng nguyên tắc “6 Hóa” để phù hợp hơn với tình hình hoạt động và nhu cầu thực tế, tăng cường hiệu quả quản trị tại Công ty. Nguyên tắc gồm “Hệ thống hóa – Hạt nhân hóa – Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa – Hiệu quả hóa”.

“Hệ thống hóa”

“Hệ thống hóa” là quá trình tập hợp, sắp xếp và tổ chức các thành phần, quy trình, dữ liệu và nguồn lực thành một cấu trúc thống nhất, có trật tự và có tính logic nhằm đảm bảo tính nhất quán, sự tương thích và khả năng hoạt động hiệu quả của hệ thống. Hệ thống hóa yêu cầu: Người thực hiện một tư duy có hệ thống với tầm nhìn, suy nghĩ tổng thể, hướng tới mục tiêu. Đồng thời, nó đòi hỏi quy hoạch

vấn đề trước khi đi vào chi tiết. Thay vì chẻ nhỏ các việc để giải quyết đơn lẻ thì phải biết đặt vấn đề trong bức tranh lớn, đánh giá các tác động qua lại để giải quyết tổng thể. Con người Vinhomes cần biết cách sử dụng hệ thống và quản trị theo hệ thống; mỗi cá nhân cần hành động, ra quyết định trên cơ sở các nguyên tắc của hệ thống, có tinh thần đồng đội, đặt lợi ích/kết quả chung lên trên lợi ích cá nhân.

“Hạt nhân hóa” – nguyên tắc tập trung phát triển yếu tố con người trong hệ thống để đảm bảo cho sự phát triển bền vững lâu dài của Công ty

Nguyên tắc “Hạt nhân hóa” luôn được ưu tiên do Vinhomes luôn coi con người là hạt nhân của mọi hoạt động trong phương châm quản trị. Toàn bộ hệ thống nhân sự của Công ty được xây dựng với tiêu chí trở thành một đội ngũ “TINH, chuyên nghiệp và hiệu quả”. Vai trò đặc biệt của đội ngũ CBLĐ trong hệ thống là nêu gương, dám làm và dám chịu. Các CBLĐ được quy hoạch trách nhiệm và yêu cầu kết

quả rõ ràng. Ngoài ra, việc đào tạo thế hệ cán bộ kế cận để đảm đương các nhiệm vụ quan trọng trong tương lai là một trong các trách nhiệm hàng đầu của CBLĐ. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Vinhomes đã xây dựng và tích cực triển khai nhiều chương trình đào tạo cán bộ nguồn để xây dựng các thế hệ cán bộ năng lực cao và gắn bó lâu dài với Công ty.

“Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa – Hiệu quả hóa”

Theo những nguyên tắc quản trị này, tất cả các tiêu chuẩn được định nghĩa cụ thể, các quy trình được hệ thống hóa và tinh gọn lại. Trên cơ sở Chuẩn và Đơn giản, Công ty sẽ có điều kiện để tự động hóa và gia tăng phối hợp các quy trình, nhất là các quy trình vận hành.

Lợi ích lớn của quy trình “Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa” là các công đoạn

quản lý trở nên mạch lạc, gọn gàng và đơn giản nhất có thể, giúp con người trong hệ thống không phải làm việc căng thẳng, và việc tăng số lượng cơ sở, nhân sự cũng không còn là bài toán khó vì đã có một hệ thống thông tin đầy đủ, quy trình hiệu quả và khép kín. Bên cạnh đó, việc “Hiệu quả hóa” nhằm tới mục tiêu tăng doanh thu, tối ưu hóa chi phí và tăng giá trị lâu dài cho Công ty.

Trong năm 2024, HĐQT quyết định tiếp tục bốn định hướng quản trị sau:

- Tinh gọn mô hình tổ chức và tối ưu chi phí, để cao tính hiệu quả trong mọi hoạt động
- Tận dụng mọi nguồn lực phát triển các Dự án

- Đẩy mạnh áp dụng các nguyên tắc “6 Hóa” trong quản trị và vận hành
- Nâng cao tư duy dịch vụ, gia tăng sự hài lòng của khách hàng tại tất cả các điểm chạm

Báo cáo của Ban Kiểm soát



Cuộc họp của Ban Kiểm soát (“BKS”) trong năm 2023

Trong năm 2023, BKS đã tiến hành hai cuộc họp trực tuyến với tỷ lệ dự họp là 100%, có các nội dung chính như sau:

STT	Ngày	Số thành viên tham gia	Nội dung	Kết quả
1	27/4/2023	3/3	<ul style="list-style-type: none"> Rà soát các Nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành trong Quý I năm 2023 và đánh giá kết quả thực hiện trong giai đoạn từ tháng 01 đến tháng 03 năm 2023. Phối hợp làm việc với các bộ phận kế toán của Công ty để xem xét dự thảo Báo cáo tài chính Quý I năm 2023. 	<ul style="list-style-type: none"> Các bộ phận liên quan đã thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, không để xảy ra sai sót trong quá trình thực hiện. Cho tới thời điểm kiểm tra, tình hình hạch toán, tổng hợp số liệu và lập dự thảo Báo cáo tài chính Quý I năm 2023 được thực hiện nghiêm túc, chính xác, sẵn sàng cho việc kiểm toán theo quy định.
2	25/12/2023	3/3	<ul style="list-style-type: none"> Rà soát các Nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành trong Quý II, III, IV năm 2023 và đánh giá kết quả thực hiện trong giai đoạn từ tháng 04 đến tháng 12 năm 2023. Phối hợp làm việc với các bộ phận kế toán của Công ty để xem xét dự thảo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2023. 	<ul style="list-style-type: none"> Các bộ phận liên quan đã thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, không để xảy ra sai sót trọng yếu trong quá trình thực hiện. Cho tới thời điểm kiểm tra, tình hình hạch toán, tổng hợp số liệu và lập dự thảo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2023 được thực hiện nghiêm túc, chính xác, sẵn sàng cho việc kiểm toán theo quy định.

Hoạt động của BKS

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty Vinhomes, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, quy chế hoạt động của Công ty niêm yết, quy chế quản trị công ty, trong năm 2023, BKS đã thực hiện được những công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ, HĐQT ban hành trong năm 2023
- 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
- Giám sát các khoản đầu tư tài chính, tư vấn cho HĐQT ý kiến chuyên môn để các khoản đầu tư mang lại hiệu suất lợi nhuận cao nhất, ít tính rủi ro nhất
- Thẩm tra các báo cáo tài chính nhằm 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 và nghĩa vụ về công bố thông tin của Công ty Vinhomes theo các quy định của pháp luật
- Soát xét, thẩm định các giao dịch trọng yếu của Công ty Vinhomes với các bên liên quan

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2023 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ 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, BGĐ 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.

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 2023, 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 Công ty

Các kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp trong năm 2023

Trong năm 2023, 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 2022, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn và kiện toàn 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 tiếp tục nỗ lực cung cấp thông tin kịp thời, chính xác và công bằng cho Cổ đông và Nhà Đầu tư và nhận được sự đánh giá cao của các bên.



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

Nguyên tắc chi trả thù lao của HĐQT, BKS và Ban Giám đốc

Việc chi trả thù lao hàng tháng cho các thành viên HĐQT, BKS và Ban Giám đốc tuân thủ theo định mức quy định tại Điều lệ Công ty về chế độ thù lao, tiền thưởng và chi phí hoạt động đối với các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và thành viên BKS của Công ty, được ĐHCĐ thông qua tại mỗi kỳ ĐHCĐ thường niên và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

Số lượng thành viên của HĐQT và BKS trong năm 2023 là tám thành viên HĐQT và ba thành viên BKS. Tổng mức thù lao chi trả cho tất cả các thành viên HĐQT, BKS và Ban điều hành¹ trong năm 2023 dưới hình thức tạm ứng là gần 96 tỷ đồng, tương đương 0,29% lợi nhuận sau thuế. HĐQT dự kiến trình ĐHCĐ phê duyệt thanh toán mức thù lao nêu trên tại ĐHCĐ thường niên năm 2023.

STT	Chi tiết ban lãnh đạo	Chức danh	Thù lao năm 2023 (triệu đồng)	% lợi nhuận sau thuế
I. Hội Đồng Quản Trị			16,696	0.05%
1	Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	6,370	
2	Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	3,003	
3	Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	
4	Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	971	
5	Ông Ashish Jaiprakash Shastry	Thành viên	-	
6	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	2,447	
7	Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	119	
8	Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	1,310	
9	Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	1,311	
10	Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	1,165	
II. Ban Kiểm soát			462	0.001%
1	Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng ban kiểm soát	197	
2	Các thành viên BKS		265	
III. Ban điều hành			78,451	0.23%
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	13,866	
2	Các thành viên quản lý khác ²		64,585	
Tổng cộng			95,609	0.29%

¹Để phân biệt với Ban Giám đốc, Ban điều hành bao gồm Ban Giám đốc và hai thành viên quản lý khác.

²Số lượng các thành viên quản lý khác là 7 người.

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 hàng năm 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 (trừ các thành viên HĐQT người nước ngoài), 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 (trừ các thành viên HĐQT người nước ngoài), 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 Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc

Các thay đổi về thành viên HĐQT

Năm 2023, Công ty có thay đổi thành viên HĐQT. Cụ thể, Ông Ashish Jaiprakash Shastry và Ông Trần Kiên Cường thôi giữ vị trí thành viên HĐQT Công ty từ ngày 27 tháng 04 năm 2023. Bà Nguyễn Thu Hằng được bầu là thành viên HĐQT từ ngày 27 tháng 04 năm 2023.

Các thay đổi về thành viên BKS

Năm 2023, Công ty không có thay đổi thành viên BKS.

Các thay đổi về thành viên BGD

HĐQT miễn nhiệm Ông Nguyễn Đức Quang khỏi chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ ngày 10 tháng 11 năm 2023.

Hoạt động kiểm toán nội bộ

Năm 2021, HĐQT đã thành lập Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB) – trực thuộc HĐQT, là đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá rủi ro, rà soát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, các chính sách, quy trình, quy định của Công ty, đồng thời tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập, khách quan, kịp thời và chính xác.

Trong năm 2023, Bộ phận KTNB đã thực hiện các hoạt động chính sau:

- Đánh giá rủi ro và lập kế hoạch kiểm toán nội bộ cho năm 2023
- Kiểm tra, rà soát các thông tin tài chính các quý, giữa niên độ của Công ty và các công ty con đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật
- Kiến nghị các biện pháp sửa chữa, khắc phục những sai sót, khuyết điểm phát hiện ra trong quá trình thực hiện KTNB nhằm liên tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị doanh nghiệp
- Theo dõi, đốc tình hình thực hiện các khuyến nghị của kiểm toán của Công ty và các công ty con

- Phối hợp, trao đổi với đơn vị kiểm toán độc lập của Công ty và các công ty con để nắm được các vấn đề phát sinh hoặc các rủi ro bất thường trong quá trình kiểm toán báo cáo tài chính các quý và đề xuất phương án xử lý kịp thời
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật
- Tư vấn cho Công ty trong việc lựa chọn, kiểm soát sử dụng dịch vụ kiểm toán độc lập để đảm bảo tính độc lập và hiệu quả



Quản trị rủi ro

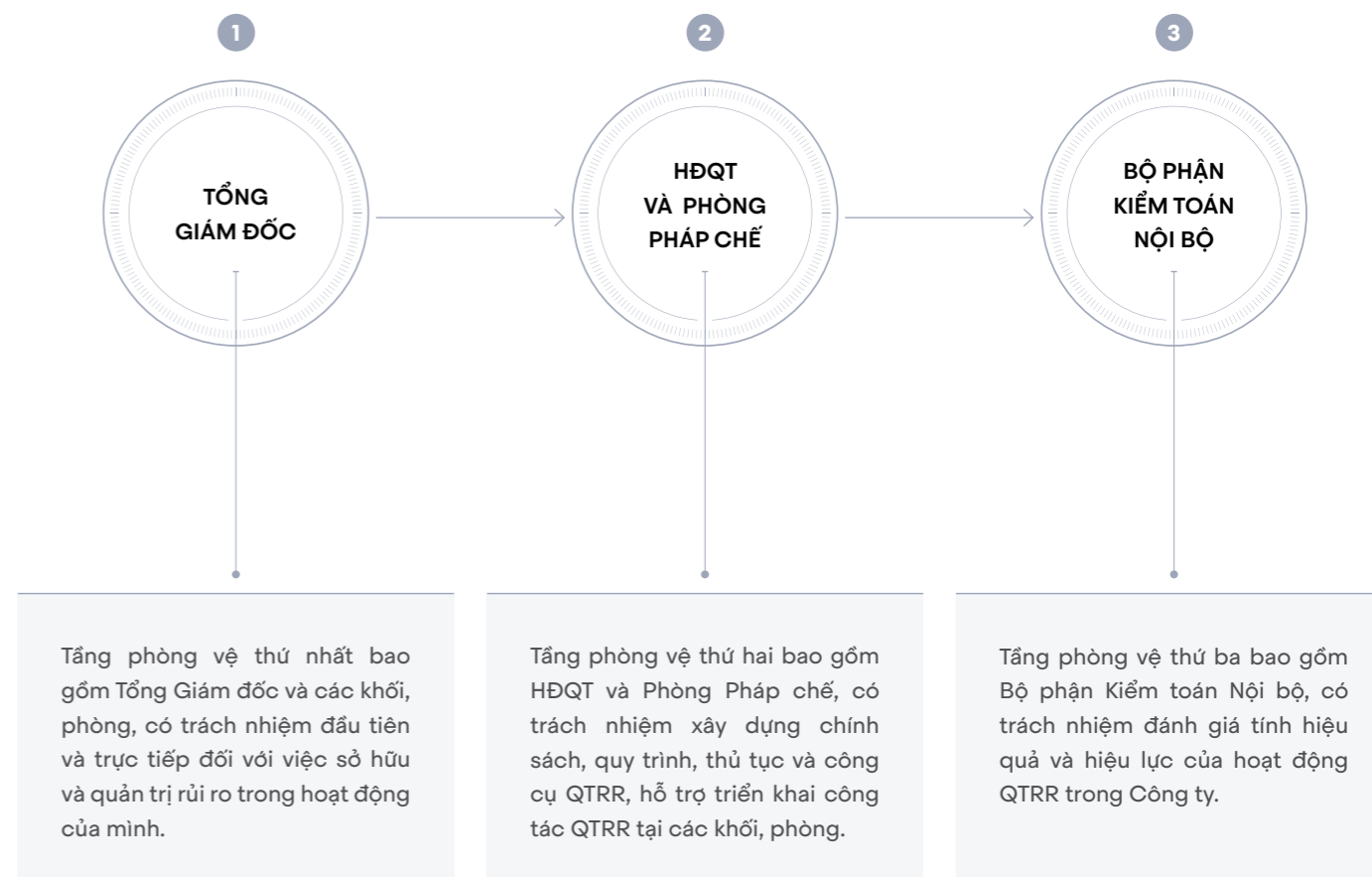
HĐQT và BGD Công ty luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn trong công tác quản trị rủi ro (QTRR). Nghiệp vụ QTRR là một nghiệp vụ trọng yếu không thể thiếu đối với hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa phí tổn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

Mô hình Tổ chức QTRR tại Vinhomes được xây dựng bởi ba tầng phòng vệ, đảm bảo tính độc lập, khách quan.

Mô hình Tổ chức quản trị rủi ro

Mô hình Tổ chức QTRR tại Vinhomes được xây dựng bởi ba tầng phòng vệ, đảm bảo tính độc lập, khách quan của hoạt động QTRR.



Căn cứ theo ba tầng phòng vệ được thiết lập như trên, cơ cấu tổ chức QTRR của Vinhomes cụ thể như sau:

Cơ quan, bộ phận	Vai trò quản trị rủi ro
Hội đồng Quản trị, Phòng Pháp chế	Ban hành quy chế, chiến lược, chính sách QTRR, hỗ trợ triển khai công tác QTRR
Tổng Giám đốc	Giám sát, đảm bảo hoạt động QTRR được thực hiện phù hợp với chiến lược và chính sách QTRR
Bộ phận Kiểm toán Nội bộ	Phối hợp với các khối, phòng thực hiện QTRR bằng việc sử dụng các công cụ, hạn mức rủi ro, quy trình QTRR

Quy trình quản trị rủi ro

Vinhomes sử dụng hệ thống quy trình QTRR gồm sáu tiểu quy trình. Quy trình đưa ra phương pháp có hệ thống và logic để nhận diện, phân tích, đánh giá thứ tự ưu tiên, xử lý, giám sát và truyền thông rủi ro, nhằm cung cấp thông tin cho Lãnh đạo Công ty khi ra quyết định và phản hồi kịp thời không chỉ với rủi ro mà còn với cơ hội.

Hệ thống sáu tiểu quy trình được xây dựng dựa trên nền tảng là các nguyên tắc, hướng dẫn của tiêu chuẩn ISO 31000 cũng như thông lệ QTRR chuẩn mực. Danh mục rủi ro chủ yếu của Công ty thường xuyên được rà soát, đánh giá để phù hợp với tình hình thực tế.



1

Nhận diện rủi ro

Xác định ở mức tối đa các rủi ro có thể ảnh hưởng đến mục tiêu của Công ty, nguồn gốc và khả năng ảnh hưởng của các rủi ro thông qua nghiên cứu, tìm hiểu trong từng lĩnh vực

kinh doanh, soát xét danh mục và nhóm rủi ro, nhận diện các yếu tố về rủi ro và cập nhật danh mục rủi ro của Công ty

2

Phân tích rủi ro

Xem xét nguồn gốc của rủi ro, phân tích mức độ ảnh hưởng và tần suất xảy ra rủi ro trên hai khía cạnh định lượng và định tính

3

Đánh giá thứ tự ưu tiên rủi ro

Xếp hạng và đánh giá thứ tự ưu tiên của rủi ro dựa trên các tiêu chí đánh giá rủi ro được xây dựng trên nhiều phương diện, bao gồm cả định lượng và định tính

4

Xử lý rủi ro

Xác định phương án xử lý rủi ro, đánh giá, lựa chọn giải pháp và triển khai kế hoạch xử lý rủi ro tương ứng, với mục tiêu nắm bắt cơ hội, đồng thời giảm thiểu những tác động tiêu cực mà rủi ro gây ra

5

Giám sát rủi ro

Liên tục soát xét nhằm đảm bảo tính phù hợp và hiệu quả của chương trình QTRR nhằm mục tiêu:

- Cải tiến liên tục hoạt động QTRR của Công ty
- Đảm bảo hiệu quả của các hoạt động QTRR
- Giám sát tiến độ và hiệu quả của những chiến lược xử lý rủi ro
- Dự báo và phản ứng với các sự kiện rủi ro (nếu xảy ra), và xác định nguyên nhân gốc rễ để có thể quản lý tốt hơn trong tương lai

6

Truyền thông và tham vấn rủi ro

Tổ chức các hoạt động truyền thông, đào tạo nhằm nâng cao nhận thức, hiểu biết của CBNV về rủi ro và các quy trình QTRR; trưng cầu và cân nhắc ý kiến của các bên liên quan, đảm bảo mỗi bên liên quan đều nhận thức đầy đủ về vai trò và trách nhiệm QTRR

Hoạt động quản trị rủi ro năm 2023

Năm 2023, Vinhomes tiếp tục cập nhật quy trình QTRR cho toàn bộ hệ thống, phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty. Ngoài ra, khi có các giao dịch lớn, các biến động trên thị trường hoặc thay đổi về hành lang pháp lý, các khối, phòng đã kịp thời tham vấn phòng Pháp chế theo quy trình để đánh giá và xử lý kịp thời. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên tổ chức các buổi hội thảo, đào tạo, truyền thông về các rủi ro mới, các thay đổi về môi trường pháp lý, luật pháp cho Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV.

Quản trị các nhóm rủi ro chính năm 2023

1

Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Những yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, lãi suất, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Vinhomes. Các bộ phận chuyên môn nghiên cứu, giám sát môi trường kinh tế vĩ mô và tư vấn cho Ban Giám đốc dự báo xu hướng kinh tế vĩ mô trong tương lai và những tác động đến lĩnh vực kinh doanh trọng yếu,

từ đó giúp Ban Giám đốc đưa ra quyết sách và chiến lược phù hợp. Hoạt động chuyển nhượng bất động sản tiếp tục là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, chiếm tỷ trọng lớn trong doanh thu của Vinhomes nhưng có xu hướng biến động theo tình hình kinh tế vĩ mô. Công ty luôn sáng tạo để đa dạng hóa sản phẩm Bất động sản, trong đó có việc cho ra mắt mô hình Đại đô thị phức hợp Vinhomes đã đem lại nhiều thành tựu trong những năm vừa qua.

2

Rủi ro tài chính

Các rủi ro tài chính của Vinhomes bao gồm rủi ro về thanh khoản, thanh toán, lãi suất và ngoại tệ. Định kỳ mỗi quý, Phòng Tài chính thuộc Khối Hỗ trợ sẽ phối hợp với Khối Đầu tư đánh giá tình hình thị trường vốn và tài chính để chủ động tư vấn điều chỉnh danh mục tổng nợ vay và nghĩa vụ phải trả một cách hợp lý cho Vinhomes, cũng như trình bày các thông tin trọng yếu về hoạt động huy động vốn cho Cổ đông một cách kịp thời. Bên cạnh đó, Phòng Tài chính và Khối Đầu tư cũng tham vấn Ban Tài chính, Phòng Đầu tư và các Khối Phát triển Nguồn vốn Quốc tế của Tập đoàn Vingroup để

phối hợp trong các giao dịch huy động vốn nhằm đa dạng hóa các kênh huy động vốn và duy trì hợp tác với các định chế tài chính uy tín trong và ngoài nước, mang lại nguồn vốn dài hạn, ổn định và chi phí cạnh tranh cho Công ty. Nếu có giao dịch giá trị lớn hoặc bằng ngoại tệ, Phòng Tài chính nghiên cứu và triển khai quản trị rủi ro với những công cụ thích hợp như hợp đồng phái sinh. Để giảm rủi ro về thanh khoản và rủi ro thanh toán, Vinhomes luôn chủ động quản lý dòng tiền, quản trị bằng cân đối tài sản và giám sát chặt chẽ các nghĩa vụ phải trả.

3

Rủi ro về cạnh tranh

Bất động sản là ngành có mức độ cạnh tranh cao. Đối thủ cạnh tranh của Vinhomes là những tập đoàn bất động sản nước ngoài hoặc chủ đầu tư, doanh nghiệp bất động sản trong nước kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự. Để tăng tính cạnh tranh, bên cạnh

việc liên tục nâng cao chất lượng quản lý vận hành đảm bảo môi trường sống tốt nhất cho cư dân, Vinhomes cũng không ngừng sáng tạo, giới thiệu ra thị trường những loại hình sản phẩm mới, hấp dẫn, chất lượng cao và bắt kịp xu hướng chung.

Công ty đã phân tích, đánh giá, theo dõi và quản lý các rủi ro ảnh hưởng lớn đến chiến lược và hoạt động kinh doanh, bao gồm:

4

Rủi ro về đầu tư dự án

Việc hoạch định chiến lược kinh doanh, đầu tư vào dự án mới được Công ty thực hiện định kỳ vào đầu năm và liên tục được cập nhật, đánh giá lại để phù hợp với tình hình chung của thị trường. Mỗi dự án đầu tư phải có hiệu quả về mặt tài chính so với bình quân chi phí vốn của Công ty, hoặc có ý nghĩa về mặt chiến lược. Bên cạnh việc xem xét về hiệu quả tài chính và đầu tư, trước khi triển khai

mỗi dự án mới, những rủi ro của dự án như tình hình thị trường, pháp lý, giấy phép, thuế hay vận hành đều được thẩm định một cách kỹ lưỡng và các giải pháp xử lý rủi ro được đề xuất nếu cần thiết. Vinhomes luôn tham vấn các chuyên gia tài chính, chuyên gia pháp lý, tư vấn thuế có uy tín và có quy trình thẩm tra chi tiết đối với mỗi dự án đầu tư mới hoặc dự án mua bán, sáp nhập tiềm năng.

5

Rủi ro phát triển dự án

Vinhomes đã xây dựng quy trình quản lý dự án chặt chẽ bao gồm nhiều tiêu quy trình để lập ngân sách, quản lý chi phí và quản lý chất lượng, tiến độ, kết quả thi công cũng như đáp ứng yêu cầu về thủ tục pháp lý. Công ty áp dụng những tiêu chí chặt chẽ về kinh nghiệm và uy tín để chọn

nhà thầu cho dự án và có đội ngũ giám sát thường xuyên. Lãnh đạo các Khối Quản lý Xây dựng và Hỗ trợ Xây dựng là những chuyên gia về kiến trúc, cơ khí và kỹ sư giàu kinh nghiệm trong việc thẩm định các thiết kế và chất lượng, tiến độ của nhà thầu bên ngoài.

6

Rủi ro về nhân sự

Vinhomes có lợi thế trong việc thu hút nhân sự ưu tú trong và ngoài nước nhờ vào môi trường làm việc cạnh tranh, nhiều cơ hội phát triển, chính sách đãi ngộ hấp dẫn và minh bạch, dựa vào kết quả lao động. Công ty xây dựng thành công môi trường văn hóa đặc trưng của Vinhomes thông qua các hoạt động văn hóa, tập thể, biến Vinhomes thành Ngôi nhà chung của mỗi CBNV, tạo sự gắn bó lâu dài với Công ty. Để bảo đảm nguồn nhân sự chất lượng và ổn định trong khi liên tục bứt phá về mặt quy

mô hoạt động, Vinhomes và Tập đoàn Vingroup sử dụng chương trình luân chuyển nhân sự nội bộ trong Tập đoàn để nhân viên có cơ hội nâng cao trình độ và phát triển kỹ năng. Phòng Nhân sự – Đào tạo thường xuyên phát động phong trào học tập hay tổ chức các chương trình đào tạo quy mô lớn kết hợp với đào tạo trực tuyến cho CBNV, đồng thời chú trọng đào tạo lớp CBLĐ kế cận, đặc biệt là lãnh đạo trẻ tài năng làm nhân sự nòng cốt trong tương lai.

7

Rủi ro về môi trường và xã hội

Vinhomes đặc biệt quan tâm đến tác động về môi trường trong mỗi dự án (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước) có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sinh thái ở những vùng phụ cận hoặc thay đổi môi trường kinh tế, xã hội, nhân sinh quanh khu vực dự án. Vì vậy, bên cạnh những tiêu chuẩn bắt buộc theo pháp luật quy định,

mỗi dự án của Công ty đều hướng tới áp dụng chuẩn mực quốc tế tiên tiến nhất về thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu ít gây ô nhiễm trong quy trình xây dựng, đồng thời được những chuyên gia uy tín trong và ngoài nước đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện, đảm bảo yếu tố bền vững trong tất cả các dự án của Vinhomes.

8

Rủi ro về thiên tai, dịch bệnh

Rủi ro thiên tai, dịch bệnh là những rủi ro bất khả kháng và nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty. Đối với những rủi ro này, Vinhomes theo dõi sâu sát diễn biến, đưa ra các biện pháp phòng

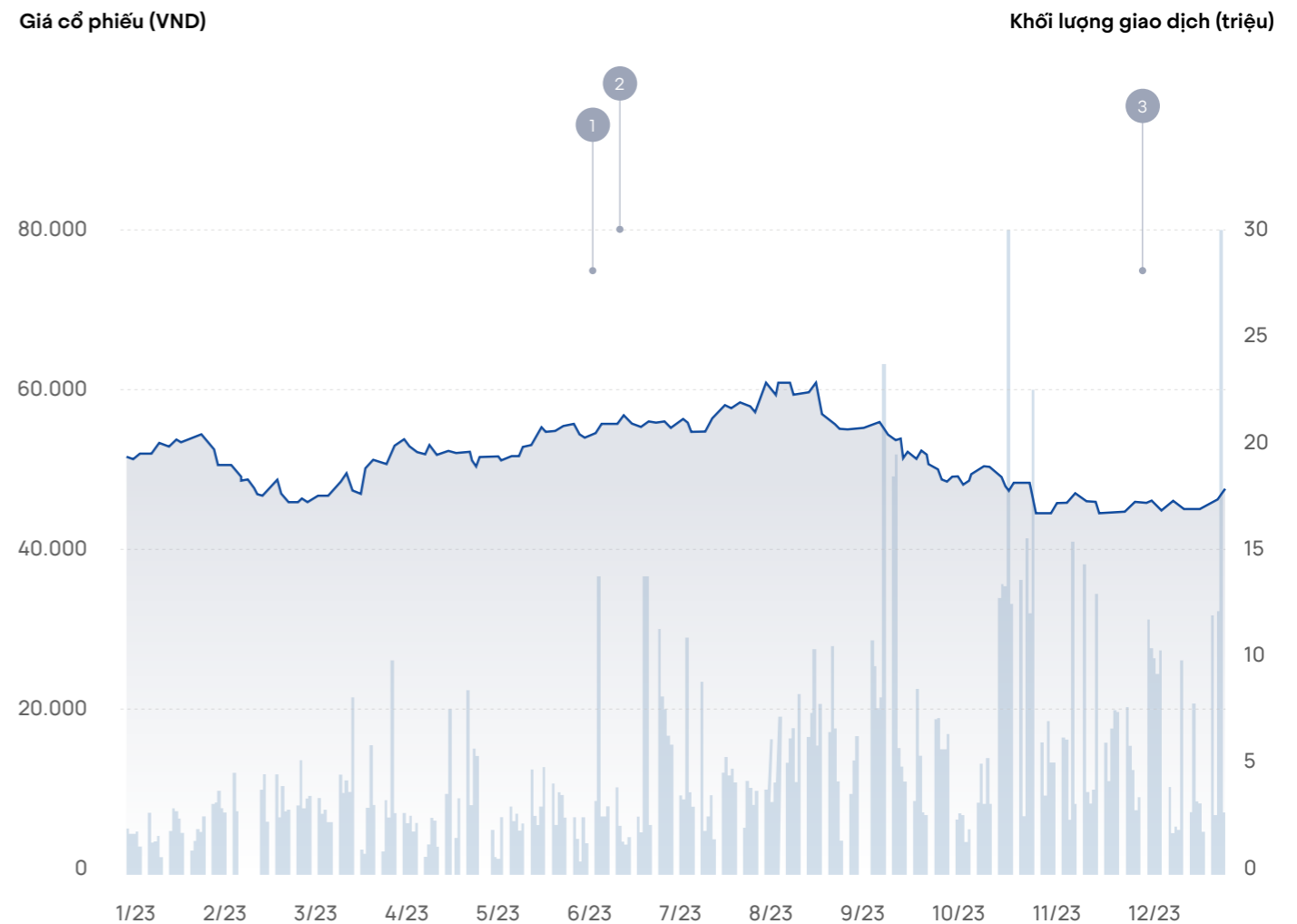
chống kịp thời và hợp lý, đồng thời áp dụng các sáng kiến kinh doanh giúp giảm thiểu mức độ ảnh hưởng của sự kiện đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

Mã cổ phiếu	VHM
Số lượng cổ phiếu lưu hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Cổ phiếu)	4.354.367.488
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do (Cổ phiếu)	4.354.367.488
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa	50%
Giá trị vốn hóa thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Tỷ đồng)	188.109
Số lượng cổ phiếu quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Cổ phiếu)	0
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng (Cổ phiếu)	0

Cổ phiếu Vinhomes (VHM) là cổ phiếu có mức vốn hóa lớn thứ ba thị trường chứng khoán Việt Nam và là doanh nghiệp bất động sản niêm yết dẫn đầu về quy mô vốn hóa.

Biểu đồ diễn biến cổ phiếu năm 2023



— Khối lượng giao dịch cổ phiếu VHM (triệu cổ)
— Giá cổ phiếu VHM (VND)

- 1 Ngày 08 tháng 06 năm 2023: Chính thức mở bán Khu đô thị Vinhomes Sky Park
- 2 Ngày 12 tháng 06 năm 2023: Vinhomes công bố quy hoạch Ocean city, siêu quần thể 1.200 ha được đồng bộ từ 3 đại đô thị Vinhomes Ocean Park 1, 2, 3 phía Đông Hà Nội
- 3 Ngày 21 tháng 12 năm 2023: Chính thức khai trương siêu quần thể ẩm thực – vui chơi giải trí – mua sắm Grand World thuộc “thành phố điểm đến” Ocean City phía Đông Hà Nội

Nguồn: FiinProX

Cơ cấu cổ đông

(Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông sáng lập	3.019.227.680	69,3%	1
	Trong nước	3.019.227.680	69,3%	1
	Nước ngoài	0	0,0%	0
2	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	3.019.227.680	69,3%	1
	Trong nước	3.019.227.680	69,3%	1
	Nước ngoài ³	0	0,0%	0
3	Cổ đông khác	1.335.139.808	30,7%	45.196
	Trong nước	355.954.962	8,2%	43.399
	Nước ngoài	979.184.846	22,5%	1.797
4	Tổng cộng	4.354.367.488	100,0%	45.197
	Trong nước	3.375.182.642	77,5%	43.400
	Nước ngoài	979.184.846	22,5%	1.797

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

(Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023)

Tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	3.019.227.680	69,3%

Sở hữu của cổ đông nội bộ

(Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023)

Đối tượng	Họ và tên – Chức vụ	Tổng số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Hội đồng Quản trị	Phạm Thiều Hoa – Chủ tịch	0	0
	Phạm Nhật Vượng – Thành viên	0	0
	Nguyễn Diệu Linh – Thành viên	0	0
	Cao Thị Hà An – Thành viên	0	0
	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
	Nguyễn Thu Hằng – Thành viên	0	0
	Ban Giám đốc	Nguyễn Thu Hằng – Tổng giám đốc	0
Douglas John Farrell – Phó Tổng giám đốc		0	0
Phạm Văn Khương – Phó Tổng giám đốc		0	0
Nguyễn Bá Tín – 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

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không phát sinh

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)	Thời gian giao dịch
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)		
1	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ, tổ chức có liên quan của Người nội bộ.	2.902.482.480	66,66%	3.019.227.680	69,34%	Mua cổ phiếu VHM	Tháng 12/2023

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Các giao dịch được thực hiện theo Nghị quyết số 20/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 31/12/2022 về việc phê duyệt, thông qua các giao dịch giữa Vinhomes với các bên liên quan trong năm 2023 đã công bố thông tin (sau đây gọi tắt là “Phê Duyệt Khung Giao Dịch Liên Quan năm 2023”). Ngoài Phê Duyệt Khung Giao Dịch Liên Quan năm 2023, Vinhomes có các giao dịch với người có liên quan thực hiện trong năm 2023 như sau:

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ của ĐHCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Vinpearl	Bên có liên quan	4200456848 do phòng DKKD - số KHDT tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26 tháng 7 năm 2006	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2022	Nhận chuyển nhượng cổ phần, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hộ	
2	Công ty CP Vincom Retail	Bên có liên quan	0105850244 ngày cấp 11/4/2012 Nơi cấp: Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hộ	

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ của ĐHCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
3	Tập đoàn Vingroup- Công ty CP	Công ty mẹ	0101245486 do phòng DKKD Hà Nội cấp ngày 03/05/2002	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2022; NQ số 09/2023/NQ-HĐQT-VHM ngày 28/07/2023	Chuyển nhượng cổ phần, nhận chuyển nhượng cổ phần, Hoạt động hợp tác kinh doanh, Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hộ	
4	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty con	0106891557	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, Giao dịch cung cấp dịch vụ	
5	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Bên có liên quan	0106205215	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 Kỵ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hộ	
6	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Bên có liên quan	0108926276	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động hợp tác kinh doanh, Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hộ	
7	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Bên có liên quan	0104644263	191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
8	Công ty CP Đầu tư xây dựng Đại An	Công ty con	0900230422	Quốc lộ 5A, thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
9	Công ty CP Delta	Công ty con	0305120460	110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Món, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
10	Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VinES	Bên có liên quan	0109727530	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	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
11	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Bên có liên quan	0108321672	Lô CN1- 06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
12	Công ty cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	Bên có liên quan	0109727523	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	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay	

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
13	Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	Công ty con	0108986691	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, Hợp tác kinh doanh	Ngày 24/11/2023 Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội không còn là Bên có liên quan của Vinhomes
14	Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty con	0305320043	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay và đi vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hộ	
15	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty con	0108172251	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
16	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên có liên quan	0102459554	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Chuyển nhượng cổ phần, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
17	Công ty cổ phần VIN3S	Bên có liên quan	0106892021	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
18	Công ty cổ phần Vinbigdata	Bên có liên quan	0109745427	Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
19	Công ty Cổ phần Vinschool	Bên có liên quan	0106156871	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động hợp tác đầu tư, cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
20	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Bên có liên quan	0106050554	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, tài trợ, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty con	0108543629	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động đi vay và cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
22	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty con	0103970225	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hộ	
23	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên có liên quan	0104179545	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hộ	

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
24	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty con	0305918940	72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long đang làm thủ tục giải thể
25	Công ty TNHH Xalivico	Bên có liên quan	0106872723	233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
26	Công ty cổ phần đô thị du lịch Cần Giờ	Công ty con	0303506451	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
27	Công ty cổ phần tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Bên có liên quan	0106459393	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Giao dịch thu chi hộ	
28	Công ty TNHH phát triển công viên trung tâm	Bên có liên quan	0107457624	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hộ	
29	Công ty TNHH trung tâm tài chính Việt Nam BERJAYA	Bên có liên quan	0305526527	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
30	Công ty CP đầu tư xây dựng Thái Sơn	Bên có liên quan	0305173688	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay và đi vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hộ	

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
31	Công ty CP Phát triển GS Củ Chi	Công ty con	0304887520	Tầng 20A, TTTT Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
32	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty con	0900222333	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trung, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hệ	
33	Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	Công ty con	0315003043	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, đi vay, Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hệ	
34	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Bên có liên quan	0106805396	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, giao dịch tài trợ, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hệ	
35	Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Bên có liên quan	0106339402	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
36	CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH VINFAST	Bên có liên quan	0107894416	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị Trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
37	Công ty TNHH Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Bên có liên quan	0108520364	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
38	Công ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty con	0105479189	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	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động đi vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hệ	
39	Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Bên có liên quan	0108718068	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	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
40	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên có liên quan	0106250673	Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động hợp tác đầu tu, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, thu chi hệ	
41	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty con	4201967027	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/ NQ-HDQT- VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay, đi vay	

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
42	Công ty Cổ phần Quý Giải thưởng VinFuture	Bên có liên quan	0109334071	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, P. Việt Hưng, Q. Long Biên, Hà Nội	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
43	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SUỐI HOA	Bên có liên quan	2300819428	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
44	Nguyễn Quốc Thành	TGD đại diện PL 1 Công ty con			Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
45	CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG NHA TRANG	Bên có liên quan	4200238776	05 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
46	Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Bên có liên quan	0100111472	Số 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
47	Công ty CP Đầu tư và phát triển Làng Vân	Bên có liên quan	0401880908	Số 07, đường Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
48	Công ty TNHH Đô thị đại học quốc tế Berjaya Việt Nam	Bên có liên quan	0305819280	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
49	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty con	4200402472	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay	
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	Bên có liên quan	0110363729	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay	
51	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Bên có liên quan	0110006565	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay	
52	Công ty cổ phần đầu tư Bảo Lai	Bên có liên quan	0104727343	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Hoạt động cho vay	
53	Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VinES Hà Tĩnh	Bên có liên quan	3002233421	Khu Kinh tế Vũng Áng, Xã Kỳ Lợi, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	
54	Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên có liên quan	0110269067	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Trong 12 tháng năm 2023	NQ số 20/2022/NQ-HDQT-VH ngày 30/12/2022	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	

Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư trong năm 2023

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 tình hình tài chính của Công ty bằng tiếng Việt và tiếng Anh được cập nhật đồng thời và có thể truy cập và tải về từ trang web www.vinhomes.vn, mục Quan hệ Cổ đông.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông của Vinhomes phối hợp chặt chẽ với Phòng Quan hệ Cổ đông của Vingroup 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, các hội nghị nhà đầu tư trong nước và nước ngoài dưới hình thức trực tiếp và trực tuyến. Các hoạt động này là cầu nối giúp gắn kết Công ty với cổ đông và nhà đầu tư với Công ty, nhằm cập nhật thường xuyên các thông tin về hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Vinhomes. Các sự kiện này còn có sự tham gia của lãnh đạo cấp cao nhằm giúp nhà đầu tư và cổ đông hiểu rõ hơn về định hướng chiến lược của Vinhomes.

Phòng Quan hệ Cổ đông duy trì đẩy mạnh tổ chức các cuộc họp trực tiếp và chuyến thăm dự án bên cạnh các cuộc họp trực tuyến để cập nhật kịp thời cho Nhà đầu tư về tình hình

hoạt động của Công ty. Trong năm, Vinhomes đã tổ chức hơn 80 cuộc họp, hội đàm, chuyến tham quan, khảo sát dự án và tham dự 10 hội thảo trong nước và ngoài nước, gặp gỡ hàng trăm nhà đầu tư nhằm phát triển mối quan hệ với đối tác hiện hữu và tiềm năng.

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 2023 – Quan hệ nhà đầu tư

Quý I

Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2022

VCSC – Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam năm 2023

Diễn đàn CITIC CLSA Khu vực Đông Nam Á lần thứ 19 năm 2023

Diễn đàn Việt Nam của J.P. Morgan

Hội nghị Đầu tư khu vực châu Á lần thứ 26 của Credit Suisse

Quý II

Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2023

Hội nghị Tín dụng, Đầu tư vốn Bất động sản và Tài chính Khu vực Châu Á–Thái Bình Dương 2023 của BofA

Hội nghị UBS OneASEAN 2023

Hội thảo Đầu tư Thị trường Việt Nam năm 2023 của HSC

Quý III

Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2023

Diễn đàn đầu tư CITIC CLSA lần thứ 30 năm 2023

Yuanta – Diễn đàn đầu tư khu vực năm 2023

Quý IV

Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2023

Hội thảo Đầu tư khu vực Châu Á Thái Bình Dương thường niên lần thứ 22 của Morgan Stanley

Lịch tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Ngày 23 tháng 04 năm 2023	Công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2023
Ngày 28 tháng 07 năm 2023	Công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2023
Ngày 24 tháng 10 năm 2023	Công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2023
Ngày 29 tháng 01 năm 2024	Công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2023

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 (dự kiến)

Tháng 04 năm 2024	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2024
Tháng 07 năm 2024	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2024
Tháng 10 năm 2024	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2024
Tháng 01 năm 2025	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024

Phát triển bền vững

116

Tầm nhìn bền vững

118

Các số liệu ấn tượng về phát triển bền vững tại Vinhomes năm 2023

120

Chiến lược phát triển bền vững

127

Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững 2023

142

Phụ lục - Quy chế về đảm bảo sự minh bạch



Tầm nhìn bền vững

Phát triển bền vững là xu hướng tất yếu của các doanh nghiệp trên hành trình vươn tới sự thịnh vượng về kinh tế, bền vững về môi trường và công bằng về xã hội.



Trong suốt quá trình phát triển, Vinhomes luôn lấy con người làm trọng tâm của mọi hoạt động, kiên định với các giá trị bền vững về môi trường và xã hội để kiến tạo niềm tin cho các bên liên quan.

Trong giai đoạn tiếp theo, ý thức được tầm quan trọng của chống biến đổi khí hậu và giảm phát thải khí nhà kính, Vinhomes cam kết hướng đến việc thực hiện các tiêu chuẩn về môi trường và xã hội theo các quy định pháp luật hiện hành được áp dụng tại Việt Nam cũng như các tiêu chuẩn quốc tế về Môi trường - Xã hội - Quản trị. Vinhomes tin tưởng rằng một doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả, chú trọng các hoạt động trách nhiệm xã hội 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.

Theo đó, Ban lãnh đạo Vinhomes xác định các hoạt động phát triển bền vững là một mục tiêu dài hạn và đề ra chiến lược cho từng thời kỳ cụ thể. Ba trụ cột: **Môi trường - Xã hội - Quản trị** sẽ là trọng tâm cho mọi hoạt động của Công ty nhằm tối đa hóa giá trị vốn hóa của Vinhomes, đảm bảo bền vững và hài hòa lợi ích cho cổ đông, nhà đầu tư cũng như các bên hữu quan. Đây cũng là cách Vinhomes thể hiện sự kiên định với tầm nhìn phát triển bền vững, gắn liền hoạt động kinh doanh với trách nhiệm xã hội, phát triển cộng đồng, phù hợp với chiến lược phát triển của quốc gia.

Chúng tôi hiện thực hóa tầm nhìn phát triển bền vững thông qua:

- 1 Phát triển các "thành phố thu nhỏ" tích hợp với hệ sinh thái toàn diện đáp ứng mọi nhu cầu của cuộc sống, góp phần giảm tải cho các thành phố lớn và kiến tạo cộng đồng bền vững tại địa phương
- 2 Thiết kế, quy hoạch chú trọng thân thiện với môi trường, đồng thời nghiên cứu và thực hiện các giải pháp sáng tạo nhằm mang lại điều kiện sống tốt nhất cho khách hàng cũng như đảm bảo môi trường và cảnh quan tại địa phương nơi có dự án
- 3 Đảm bảo hoạt động kinh doanh phát triển thích ứng với biến đổi khí hậu và phù hợp với lộ trình hướng tới phát thải ròng bằng không (Net Zero) của quốc gia, tập trung vào năng lượng sạch và bền vững
- 4 Duy trì mối quan hệ tốt đẹp với các cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng cùng chia sẻ các giá trị và mục tiêu cốt lõi với chúng tôi
- 5 Tối ưu hóa hiệu quả kinh tế để tăng trưởng bền vững
- 6 Phát triển quản trị nội bộ dựa trên nền tảng bền vững nhằm tạo ra giá trị lâu dài cho các dự án của Vinhomes

Các số liệu ấn tượng về phát triển bền vững tại Vinhomes năm 2023

Tài trợ quà Tết cho Quỹ Vì người nghèo huyện Cần Giờ
(suất)

5.000

Tài trợ xóa tình trạng nhà dột nát tại huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên
(hộ dân)

300

Tài trợ cho các trường tiểu học, trung học cơ sở tại các địa phương khó khăn trên khắp cả nước
(máy tính)

5.100

Hỗ trợ xây mới/sửa chữa nhà ở cho hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn
(căn nhà)

650

Tài trợ học bổng cho gần
(sinh viên)

800

Tài trợ trang thiết bị y tế cho các bệnh viện trên toàn quốc với giá trị hơn
(tỷ đồng)

92

Tổng lượng CO₂ phát thải từ hoạt động quản lý vận hành của Vinhomes giảm so với năm 2022

4%

Tỷ lệ sử dụng gỗ nhân tạo, gạch giả gỗ, thép sơn giả gỗ so với gỗ tự nhiên
(%)

100

Sản lượng điện năng lượng mặt trời tại Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 1 bù đắp
(tấn CO₂)

741

Tổng số giờ đào tạo năm 2023 cho CBNV
(giờ)

312.105

Trong năm 2023, khu đô thị Vinhomes Skylake và Vinhomes Gardenia đã tái sử dụng lần lượt khoảng
(mét khối nước)

8.507 & 9.330

Tài trợ cho khoa học công nghệ Việt Nam hơn
(tỷ đồng)

46

Chiến lược phát triển bền vững

Gắn kết toàn diện với các bên liên quan

Gắn kết các bên liên quan là cơ sở và nền tảng quan trọng nhằm thực thi chiến lược phát triển bền vững và sự phát triển ổn định lâu dài của Công ty. Vinhomes hướng tới mục tiêu hài hòa lợi ích của các bên liên quan nhằm xây dựng mối quan hệ bền vững dựa trên sự tin cậy, minh bạch và chuẩn mực đạo đức. Để có được những đổi mới hợp lý trong công tác quản trị, cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để tạo ra tăng trưởng kinh tế, đóng góp cho xã hội và môi trường, Vinhomes luôn lắng nghe, tiếp thu những ý kiến đóng góp của từng bên đối với các hoạt động và cố gắng đáp ứng tối đa yêu cầu của các bên liên quan bằng sự tận tâm.

Các bên liên quan	Hình thức gắn kết	Mối quan tâm của các bên liên quan	Giá trị Vinhomes mang lại
Nhà đầu tư và Cổ đông	<ul style="list-style-type: none"> Họp Đại hội đồng cổ đông thường niên, lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản Công bố thông tin định kỳ và kịp thời trên các trang thông tin điện tử đại chúng theo quy định Tổ chức các cuộc họp báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hàng quý Thường xuyên tham dự các hội thảo do các công ty chứng khoán và ngân hàng đầu tư trong và ngoài nước tổ chức, để gặp gỡ và cập nhật tình hình hoạt động với nhà đầu tư Phối hợp với Phòng Quan hệ cổ đông của Tập đoàn Vingroup, Công ty Vincom Retail và VinFast tổ chức các chuyến thăm hệ sinh thái Vingroup – Vinhomes hàng năm Trả lời câu hỏi, thắc mắc của nhà đầu tư thông qua hòm thư: ir@vinhomes.vn 	<ul style="list-style-type: none"> Tình hình kinh doanh và hiệu quả sử dụng vốn Minh bạch thông tin, tuân thủ quy định và đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư Giá trị doanh nghiệp và giá trị thị trường của cổ phiếu Năng lực và thực tiễn quản trị doanh nghiệp Đảm bảo phát triển bền vững trong dài hạn Quản lý nguồn nhân lực Trách nhiệm môi trường và xã hội 	<ul style="list-style-type: none"> Duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững Quản trị minh bạch, công bằng để bảo vệ quyền lợi của cổ đông Công bố thông tin đầy đủ, kịp thời, lấy ý kiến cổ đông đối với các quyết định quan trọng thông qua các kỳ họp ĐHĐCĐ hoặc bằng văn bản Tạo cơ hội cho cổ đông, nhà đầu tư gặp gỡ Ban lãnh đạo để hiểu rõ chiến lược kinh doanh của Vinhomes Minh bạch về chiến lược xã hội, môi trường Thuộc Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam

Các bên liên quan	Hình thức gắn kết	Mối quan tâm của các bên liên quan	Giá trị Vinhomes mang lại
Khách hàng, cư dân	<ul style="list-style-type: none"> Cung cấp thông tin đầy đủ và kịp thời về sản phẩm, chương trình khuyến mại, chính sách bán hàng trên website và bản tin Tương tác trực tiếp và qua mạng xã hội với khách hàng Thường xuyên tổ chức các chương trình khách hàng thân thiết, các chương trình ưu đãi thuộc hệ sinh thái Vingroup, các hoạt động chăm sóc khách hàng Xây dựng quy trình giải quyết khiếu nại khách hàng Thiết lập đường dây nóng 24/7 Khảo sát mức độ hài lòng của cư dân Tham gia các cuộc họp hội nghị nhà chung cư 	<ul style="list-style-type: none"> Chất lượng sản phẩm, dịch vụ chăm sóc khách hàng được nâng cao Chương trình khuyến mại Uy tín thương hiệu trên thị trường Môi trường sống an toàn và lành mạnh Trách nhiệm với sản phẩm và dịch vụ Vật liệu, sản phẩm bền vững 	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo thực hiện cam kết về chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Luôn mang đến những trải nghiệm tốt nhất, để khách hàng hiểu rõ về sản phẩm và nỗ lực cải thiện thiết kế, cảnh quan, môi trường sống, tiện nghi. Phối hợp với các đơn vị cùng Tập đoàn mẹ Vingroup mang tới nhiều đặc quyền cho khách hàng, tạo sự tiện lợi và giá trị đặc biệt cho cư dân so với các chủ đầu tư khác Đặt chữ tâm làm nền tảng của việc kinh doanh và lấy khách hàng làm trung tâm. Luôn đảm bảo khách hàng được tôn trọng và phục vụ với thái độ tận tâm và đúng mực Lắng nghe để thấu hiểu khách hàng, biết cân bằng lợi ích của khách hàng với lợi ích của Công ty. Xây dựng đội ngũ tư vấn viên chất lượng cao để cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác 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 Nắm bắt xu thế, nâng cao chất lượng dịch vụ và chủ động tạo ra sản phẩm mang tính dẫn dắt, cá nhân hoá sản phẩm đến từng nhu cầu nhỏ nhất của khách hàng bằng những giá trị vượt trội và liên tục Các chương trình cộng đồng gắn kết cư dân, kiến tạo môi trường
Cộng đồng địa phương	<ul style="list-style-type: none"> Hoạt động thiện nguyện Các cuộc họp, hội nghị, diễn đàn, đối thoại với cộng đồng/cơ quan quản lý Tuyên truyền và kêu gọi người dân tại địa phương tham gia vào các chương trình, hoạt động phát triển, gắn kết cộng đồng bền vững 	<ul style="list-style-type: none"> Môi trường, chất thải và năng lượng Các hoạt động phát triển và kết nối cộng đồng Việc làm và lao động 	<ul style="list-style-type: none"> Tiến hành nghiên cứu tác động môi trường, cộng đồng trước khi triển khai các dự án Xây dựng các công trình biểu tượng tại các tỉnh thành phố nơi có dự án của Vinhomes, qua đó đóng góp tích cực vào việc nâng cao hình ảnh địa phương Thực hiện cam kết trách nhiệm xã hội, lấy con người làm trung tâm, phát triển bền vững các sản phẩm, dịch vụ vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người Thúc đẩy lối sống văn minh, tu dưỡng tích cực, giàu tri thức, giàu bản sắc qua đó góp phần thúc đẩy sự phát triển văn hoá, văn minh xã hội Tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường bằng việc phát triển các tòa nhà, các đô thị sinh thái, xanh và thông minh, hướng về mục tiêu “Không phát thải khí nhà kính” đến năm 2050 của quốc gia Thường xuyên trao đổi, sẵn sàng phối hợp với các cơ quan quản lý địa phương để cải thiện môi trường và đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng địa phương Tại mỗi địa bàn hoạt động, tận dụng nguồn nhân lực tại chỗ, tạo công ăn việc làm và góp phần cải thiện kinh tế địa phương Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn

Các bên liên quan	Hình thức gắn kết	Mối quan tâm của các bên liên quan	Giá trị Vinhomes mang lại
Cơ quan quản lý	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật Tích cực phối hợp trong các cuộc thanh tra, kiểm tra Báo cáo định kỳ theo yêu cầu Trao đổi trực tiếp, hoặc thông qua văn bản với chính quyền địa phương Tham gia hiệp hội thương mại và các tổ chức chính sách công 	<ul style="list-style-type: none"> Góp phần tăng cường bền vững cho nền kinh tế Tuân thủ quy định pháp luật và gia tăng giá trị đóng góp vào ngân sách nhà nước Gia tăng cơ hội việc làm và thu nhập cho người dân Đồng hành cùng chính phủ trong các nỗ lực ở cấp độ doanh nghiệp về vấn đề khí hậu, môi trường và năng lượng Đóng góp phát triển chính sách công 	<ul style="list-style-type: none"> Tham gia các hội nghị, hội thảo do cơ quan quản lý nhà nước hoặc các tổ chức, hiệp hội phát triển bất động sản tổ chức để đóng góp ý kiến góp phần xây dựng ngành bất động sản phát triển lành mạnh Giám sát chặt chẽ việc tuân thủ các chính sách và quy định của nhà nước Tham gia góp ý các dự thảo chính sách, văn bản quy phạm pháp luật Đề xuất các giải pháp, chính sách mang tính xây dựng có tác động đến doanh nghiệp, khách hàng, ngành và cộng đồng cho cơ quan quản lý Đề xuất các sáng kiến chống biến đổi khí hậu, giảm phát thải khí nhà kính và tác động tích cực tới xã hội, môi trường và cộng đồng
Người lao động	<ul style="list-style-type: none"> Ban hành và truyền thông về các chính sách, hoạt động của Công ty thông qua bản tin điện tử, các cuộc họp quy mô nhỏ và họp toàn Công ty, phương tiện truyền thông xã hội Tổ chức chương trình đào tạo phát triển cá nhân và nghề nghiệp Khảo sát mức độ hài lòng của người lao động Thiết lập cơ chế trao đổi, giải quyết khiếu nại thông qua đường dây nóng, email và thư của ban lãnh đạo 	<ul style="list-style-type: none"> Chế độ làm việc, chính sách lương, thưởng và phúc lợi hấp dẫn và đảm bảo công bằng Hệ thống đánh giá nhân sự minh bạch, hiệu quả Cơ hội việc làm đa dạng và toàn diện Cơ hội học tập và phát triển sự nghiệp Môi trường và điều kiện làm việc an toàn và lành mạnh 	<ul style="list-style-type: none"> Coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất của công ty 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, cơ hội học tập và phát triển sự nghiệp công bằng cho tất cả nhân viên Thông tin chi tiết xem tại Phần Đầu tư phát triển con người, trang 130
Đối tác và Nhà cung cấp	<ul style="list-style-type: none"> Email, công văn Đường dây nóng Họp, gặp gỡ, hội thảo Đánh giá định kỳ 	<ul style="list-style-type: none"> Tác động môi trường Quyền con người và thực hành an toàn sức khỏe lao động Nguyên vật liệu Đa dạng nhà cung cấp Quản lý chuỗi cung ứng Minh bạch và công bố thông tin 	<ul style="list-style-type: none"> Đối xử bình đẳng, minh bạch, sẵn sàng hợp tác và hỗ trợ toàn diện trên cơ sở chia sẻ lợi ích và cộng hưởng giá trị Ưu tiên lựa chọn nhà cung cấp đáp ứng yêu cầu quản lý, tuân thủ pháp luật, nhân quyền và không gây tổn hại đến môi trường trong quá trình hoạt động

Chiến lược môi trường – xã hội – quản trị

Các hoạt động của Vinhomes là những hoạt động liên quan trực tiếp đến văn phòng trụ sở chính, nhân viên và hoạt động kinh doanh, bao gồm phát triển, xây dựng, quản lý vận hành bất động sản nhà ở, cho thuê văn phòng, căn hộ/biệt thự dịch vụ và khu công nghiệp. Chiến lược môi trường – xã hội – quản trị của Vinhomes được xây dựng hướng đến các khía cạnh trọng tâm sau:

Môi trường	Xã hội	Quản trị
Tiêu thụ năng lượng	Sức khỏe và an toàn	Quyền của cổ đông
Sử dụng nước	Phúc lợi	Chính sách minh bạch
Xử lý nước thải	Giáo dục và đào tạo	Quản lý rủi ro
Rác thải	Cư dân, người thuê	Kỹ năng lãnh đạo
Khí thải CO2	Đa dạng và cơ hội bình đẳng	Pháp lý doanh nghiệp
Đánh giá tác động môi trường	Quyên góp từ thiện thông qua Quỹ Thiện Tâm	Chứng chỉ vận hành tòa nhà
Nguyên vật liệu	Phát triển cộng đồng	Chính sách mua sắm và xây dựng
Sự tuân thủ	Cải thiện điều kiện xã hội trong/xung quanh khu vực các dự án Vinhomes	

Chiến lược Môi trường – Xã hội – Quản trị được bao trùm lên toàn bộ hoạt động kinh doanh đa dạng của Vinhomes:

Mô tả	Môi trường	Xã hội	Quản trị	
Phát triển, xây dựng	Dự án do Vinhomes thiết kế và xây dựng	Tác động môi trường khi thiết kế và xây dựng bao gồm sử dụng nước, năng lượng và chất thải	Tác động xã hội đối với cộng đồng địa phương và cư dân tương lai bao gồm khía cạnh thiết kế để cao sự an toàn sức khỏe, đảm bảo chất lượng cơ sở hạ tầng dự án và tạo cơ hội việc làm công bằng, đảm bảo phúc lợi cho người lao động	Các chính sách, quy định và hướng dẫn áp dụng cho các dự án/ công trình xây dựng
Quản lý vận hành	Các bất động sản nhà ở và tòa nhà văn phòng, khu công nghiệp do Vinhomes sở hữu và quản lý	Tác động môi trường khi vận hành bao gồm sử dụng nước, năng lượng, xử lý chất thải, cũng như khả năng phục hồi trước biến đổi khí hậu	Tác động xã hội được tạo ra bởi và cho nhân viên, bao gồm cơ hội phát triển trình độ chuyên môn nghiệp vụ và hỗ trợ các hoạt động từ thiện xã hội của Quỹ Thiện tâm Tác động xã hội đối với cư dân và cộng đồng địa phương bao gồm các chương trình gắn kết cộng đồng, đẩy mạnh khả năng tiếp cận giáo dục và việc làm công bằng	Các chính sách và cơ cấu quản trị của Công ty, các quy định dành cho cư dân, người thuê/ đơn vị thuê, quy trình vận hành và báo cáo áp dụng cho tất cả các tài sản do Vinhomes quản lý, vận hành

Đô thị “Net Zero” – Đô thị Vị nhân sinh

Đối mặt với những thách thức do biến đổi khí hậu và ô nhiễm môi trường, Vinhomes tích cực đầu tư **phát triển các Đại đô thị và tương lai là Siêu đô thị theo định hướng phát thải ròng bằng không** (Net Zero) và đáp ứng các tiêu chuẩn công trình xanh quốc tế:

- Thúc đẩy quá trình khử cacbon và phục hồi đô thị là nhiệm vụ ưu tiên của các kiến trúc sư tại Vinhomes. Các nguyên tắc thiết kế của “Kiến trúc bền vững – Vì một tương lai không carbon” được khuyến khích áp dụng, bao gồm chú trọng đến hệ sinh thái môi trường tự nhiên, giảm lượng CO₂ trong các dự án thông qua việc sử dụng hiệu quả năng lượng, tối ưu hóa sử dụng năng lượng tái tạo
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (nước, nước thải, rác tái chế), hạ tầng cung cấp năng lượng sạch, hạ tầng viễn thông hiện đại, phát triển đồng bộ và toàn diện
- Phát triển cơ sở hạ tầng giao thông công cộng và thúc đẩy điện khí hóa, gồm xe buýt điện và hệ thống trạm sạc được đầu tư, khuyến khích cư dân và cộng đồng người dân địa phương chuyển sang phương tiện xanh, an toàn với môi trường
- Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng tái chế, thân thiện với môi trường để giảm tác động trực tiếp và gián tiếp đến môi trường
- Áp dụng Internet vạn vật (IoT), dữ liệu lớn và điện toán đám mây để quản lý năng lượng thông minh trong các hệ thống quản lý xây dựng và giao thông, giúp trực quan hóa thông tin, kiểm soát hiệu quả tài nguyên và mức năng lượng tiêu thụ



Một mục tiêu quan trọng khác trong chiến lược phát triển bền vững của Vinhomes là **phát triển Đô thị Vị nhân sinh**. Mục tiêu này được thực hiện thông qua việc kiến tạo môi trường sống thích hợp nhất, thuận tiện nhất, an toàn, bền vững và hạnh phúc nhất có thể cho người dân:

- Các tiện ích, dịch vụ như bệnh viện, trường học, trung tâm thương mại, công viên, quảng trường, sân chơi, khu thể thao, khu vui chơi giải trí, khu vực cho các hoạt động cộng đồng được xây dựng trong bán kính phù hợp và dễ tiếp cận, đảm bảo chất lượng cuộc sống cho cư dân
- Các hoạt động cộng đồng được đẩy mạnh nhằm thúc đẩy lối sống xanh, văn minh và hiện đại, kết nối con người để hoàn thiện mảnh ghép cuối cùng cho những **đô thị đáng sống nhất thế giới**





Vinhomes trong tham chiếu với 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên hợp quốc

Các hoạt động kinh doanh và dự án của Vinhomes được gắn kết với các Mục tiêu Phát triển Bền vững của Liên hợp quốc (SDGs), thể hiện nỗ lực mạnh mẽ của Vinhomes trong vấn đề này. Vinhomes luôn chủ động xác định các mục tiêu trọng yếu, từ đó có sự tham vấn sớm giữa Viện thiết kế và các bên liên quan khác để phát triển hoạt động kinh doanh phù hợp với tầm nhìn và chiến lược ngay từ những bước đầu tiên.

Các hoạt động tiêu biểu của Vinhomes trong tham chiếu với 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên hợp quốc

Mục tiêu	Hoạt động của Vinhomes
<p>Xóa nghèo; Xóa đói; Giảm bất bình đẳng</p>	<ul style="list-style-type: none"> Với đặc thù kinh doanh là phát triển và xây dựng các khu đô thị mới trên khắp Việt Nam, Vinhomes ưu tiên sử dụng nguồn nguyên vật liệu sẵn có tại địa phương, giúp nội địa hóa chuỗi cung ứng của Vinhomes, phát triển nguồn nguyên liệu đáng tin cậy cho nhu cầu sử dụng trong tương lai và nâng cao năng lực của các nhà cung cấp. Ngoài ra, tại mỗi địa bàn hoạt động, Công ty cũng ưu tiên tận dụng nguồn nhân lực tại chỗ, tạo công ăn việc làm và thúc đẩy kinh tế địa phương. Năm 2023, Vinhomes tiếp tục triển khai các dự án nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp mang thương hiệu Happy Home. Trong năm, Vinhomes đã đóng góp hơn 2.270 tỷ đồng cho các hoạt động thiện nguyện, xã hội. Ngoài ra, Vinhomes còn thực hiện chương trình xóa nhà đột nát cho huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên với số tiền 18 tỷ đồng, tài trợ 5.000 suất quà Tết cho Quý Vi người nghèo huyện Cẩm Giò và hỗ trợ xây mới/sửa chữa hơn 650 căn nhà cho hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn trong năm. <p>Xem chi tiết tại Mục An sinh xã hội trang 135</p>
<p>Cuộc sống khỏe mạnh; giáo dục có chất lượng; bình đẳng giới; tăng trưởng việc làm và kinh tế ở mức lành mạnh</p>	<ul style="list-style-type: none"> Năm 2023, Vinhomes đã tài trợ trang thiết bị y tế với giá trị hơn 92 tỷ đồng cho các bệnh viện trên toàn quốc và tài trợ hơn 9 tỷ đồng để chữa trị cho các bệnh nhi ung thư, ca phẫu thuật thay thủy tinh thể và ca kính mắt học đường. Vinhomes đã tài trợ 46 tỷ đồng cho khoa học công nghệ Việt Nam, 5.100 máy tính cho các trường tiểu học, trung học cơ sở tại các địa phương khó khăn trên khắp cả nước chưa có điều kiện trang bị đủ máy vi tính phục vụ công tác dạy, học và học bổng cho gần 800 sinh viên. Tỷ lệ lao động nữ chiếm 32,4%, trong đó nữ lãnh đạo chiếm 29,4% trong Ban Giám đốc và 28,6% trong cấp quản lý. Điều kiện làm việc cho người lao động từng bước được cải thiện: hỗ trợ các bà mẹ nuôi con bằng sữa mẹ; nhân viên và các thành viên trong gia đình được cung cấp các dịch vụ chăm sóc sức khỏe và bảo hiểm. Thực hiện đầy đủ các quyền lợi về chế độ thai sản, nuôi con dưới 12 tháng tuổi, tặng quà chúc mừng ngày Phụ nữ Việt Nam, Quốc tế Phụ nữ. Ngoài ra, Vinhomes đã kết hợp với Tập đoàn Bảo hiểm Bảo Việt và Bảo hiểm Dấu khí để xây dựng và triển khai các chương trình, gói bảo hiểm sức khỏe ưu việt dành riêng cho CBNV Vinhomes. Vinhomes đảm bảo tuân thủ Luật Lao động, không có lao động cưỡng bức và lao động trẻ em. Vinhomes liên tục tổ chức các chương trình đào tạo nội bộ, chương trình nâng cao năng lực quản lý, bồi dưỡng, phát triển đội ngũ kế cận. Năm 2023, Vinhomes tiếp tục duy trì mức đóng góp cao cho ngân sách nhà nước với 17,4 nghìn tỷ đồng, đã tạo việc làm cho gần 11 nghìn lao động với mức lương bình quân 17,9 triệu đồng/tháng. Vinhomes tạo chuỗi cung ứng đa dạng khi duy trì quan hệ đối tác với các nhà cung cấp địa phương. Điều này giúp giảm chi phí vận chuyển, giảm lượng khí thải carbon (Phạm vi 3¹) và gián tiếp thúc đẩy nền kinh tế địa phương. <p>Xem chi tiết tại Mục Hiệu quả hoạt động và tăng trưởng bền vững tại trang 123</p>

¹Phạm vi 3 bao gồm lượng khí thải không phải do chính công ty tạo ra và không phải là kết quả của các hoạt động từ các tài sản do họ sở hữu hoặc kiểm soát, mà bởi những hoạt động mà công ty chịu trách nhiệm gián tiếp, thượng nguồn và hạ nguồn chuỗi giá trị của mình.

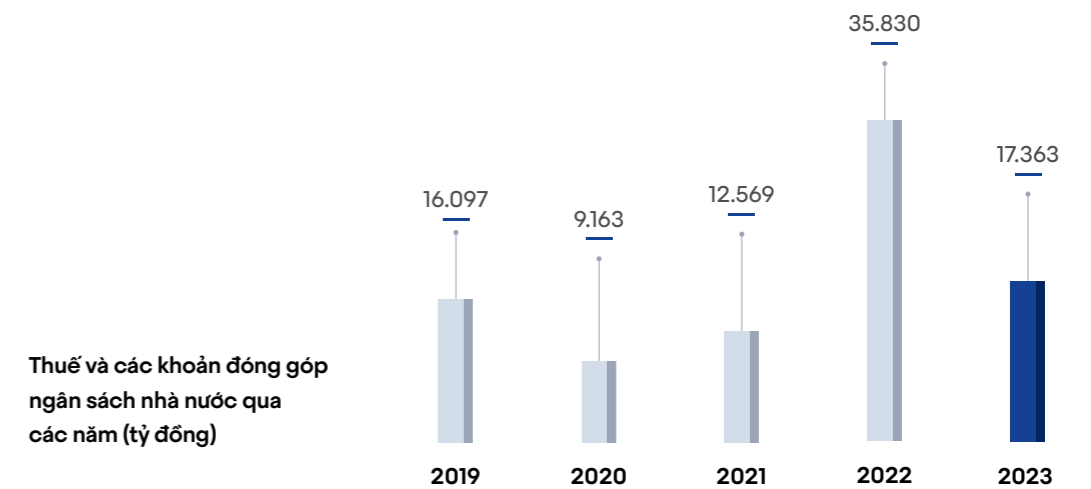
Mục tiêu	Hoạt động của Vinhomes
<p>Nước sạch và vệ sinh; tiêu dùng và sản xuất có trách nhiệm; sử dụng có trách nhiệm tài nguyên nước; sử dụng có trách nhiệm tài nguyên đất</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Vinhomes duy trì kiểm tra định kỳ hệ thống nước sinh hoạt và sử dụng trong dự án. 100% nước thải sinh hoạt được xử lý theo quy định của pháp luật. Các trạm xử lý nước thải và quy trình xử lý nước liên tục được cải tiến để xử lý, tái chế và tái sử dụng nước thải trong các hoạt động vận hành. Thực hành các biện pháp tiết kiệm tài nguyên nước tại Mục Nước và xử lý nước thải trang 128 100% các đô thị Vinhomes ký hợp đồng thu gom rác thải sinh hoạt và rác thải nguy hại với các công ty đạt tiêu chuẩn về thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải theo đúng quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường. Tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường, tiếng ồn, khí thải. Đảm bảo an toàn lao động và phòng chống cháy nổ trong các dự án thi công và vận hành khu đô thị Vinhomes. Trong năm 2023, chương trình Sống xanh với các hoạt động bảo vệ môi trường tiếp tục được tổ chức nhằm nâng cao nhận thức cho cộng đồng cư dân Vinhomes. <p>Xem chi tiết tại Mục Đẩy mạnh xu hướng sống xanh – sống khỏe – sống văn minh tại trang 136</p>
<p>Năng lượng sạch và chi phí thấp; hành động ứng phó với biến đổi khí hậu</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Vinhomes thực hành giám sát tiêu thụ và tối ưu hóa năng lượng qua các năm trong xây dựng mới và vận hành các khu đô thị. Thúc đẩy việc sử dụng năng lượng sạch và bền vững như năng lượng mặt trời. Từ năm 2022, Vinhomes chủ động đo lường phát thải khí nhà kính phạm vi 1 và 2 cho hoạt động vận hành. <p>Xem chi tiết tại Mục năng lượng tiêu thụ trang 125</p>
<p>Cuộc sống khỏe mạnh; công nghiệp, đổi mới và cơ sở hạ tầng; đô thị và cộng đồng bền vững; tiêu dùng và sản xuất có trách nhiệm; hành động ứng phó với biến đổi khí hậu; sử dụng có trách nhiệm tài nguyên đất</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Tính bền vững được chú trọng xuyên suốt quá trình lập kế hoạch và triển khai dự án. Ngay từ ban đầu, các công trình được ưu tiên sử dụng thiết kế tiết kiệm năng lượng, cảnh quan thoáng mát, mật độ cây xanh cao và ưu tiên lắp đặt tiện ích công cộng để khuyến khích hoạt động thể chất, cải thiện sức khỏe cư dân. Vinhomes tập trung phát triển các khu đô thị nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng bao gồm chiếu sáng, thông gió, sưởi ấm và điều hòa không khí, đồng thời thực hành quản lý tòa nhà bằng cách sử dụng dữ liệu về hiệu suất của tòa nhà. Tiêu biểu là Tòa văn phòng TechnoPark của Vinhomes Ocean Park 1 được Hội đồng Công trình xanh Hoa Kỳ trao chứng chỉ Công trình xanh LEED Platinum V4. Nghiên cứu, phát triển và ứng dụng các công nghệ xây dựng mới và các giải pháp vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường hơn, thay thế cho các sản phẩm xi măng và bê tông truyền thống (như gỗ nhân tạo, gạch giả gỗ, thép sơn giả gỗ, gạch không nung, bê tông đúc sẵn). Thường xuyên quan trắc, kiểm soát các nguồn phát thải ra môi trường, kể cả hóa chất độc hại, đảm bảo tuân thủ các điều kiện xả thải trong Giấy phép môi trường. Hệ thống trạm sạc hiện đại của VinFast được ưu tiên phủ kín tại các khu đô thị của Vinhomes, hệ thống xe buýt điện VinBus kết nối các khu đô thị Vinhomes với mạng lưới vận tải hành khách công cộng giúp khuyến khích cư dân sử dụng phương tiện giao thông xanh. Vinhomes đã phát triển và đi vào vận hành 28 khu đô thị với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, tiện ích đầy đủ và dịch vụ đẳng cấp với các hoạt động phát triển cộng đồng mạnh mẽ xuyên suốt trong năm, thúc đẩy phát triển cộng đồng dân cư đoàn kết, văn minh. <p>Xem chi tiết tại Mục phát triển cộng đồng tại trang 135</p>
<p>Công bằng và thể chế vững mạnh; hợp tác để hiện thực hóa các mục tiêu</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Vinhomes xây dựng hệ thống quản trị nội bộ minh bạch, công bằng và hiệu quả, hướng tới các giá trị bền vững. Tham gia vào các cuộc đối thoại công-tư, duy trì quan hệ với cơ quan quản lý nhà nước và cam kết tuân thủ pháp luật. Thúc đẩy hợp tác với các đối tác uy tín toàn cầu để nâng tầm chất lượng sản phẩm.

Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững 2023

Hiệu quả hoạt động và tăng trưởng bền vững

Tác động kinh tế trực tiếp

Trong năm 2023, Vinhomes đã ghi nhận **tổng doanh thu quy đổi** và **lợi nhuận sau thuế** đạt lần lượt **121,4 nghìn tỷ đồng** và **33,5 nghìn tỷ đồng**. Tổng số lượng sản phẩm bàn giao trong kỳ đạt gần **15 nghìn sản phẩm**. Vinhomes đã nộp tổng cộng **17,4 nghìn tỷ đồng thuế và các khoản đóng góp vào ngân sách nhà nước khác** trong năm.



Tác động kinh tế gián tiếp

Vinhomes cam kết đầu tư có trách nhiệm, gián tiếp thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa, du lịch, và chất lượng cuộc sống tại các vùng dự án Vinhomes đã và đang phát triển, đảm bảo sự phát triển hài hòa, phù hợp với chiến lược phát triển chung của địa phương; tạo ra các quần thể có hệ sinh thái đa dạng mang lại giá trị cao không chỉ cho Vinhomes, khách hàng, đối tác mà còn cho cộng đồng.

Kinh tế

- Vinhomes hướng tới phát triển và xây dựng các Đại đô thị/Siêu đô thị có quy mô lớn mang tầm vóc quốc tế, **góp phần thúc đẩy các địa phương trở thành tâm điểm thu hút đầu tư trong nước và thế giới**.
- Thông qua việc thúc đẩy đối thoại công – tư, Vinhomes đảm bảo cộng đồng địa phương được hưởng lợi từ các hoạt động kinh doanh của chính Công ty và góp phần **nâng cao giá trị bất động sản khu vực lân cận** các vùng dự án đang được Vinhomes phát triển nhờ các công trình trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn cũng như các cảnh quan và công trình vui chơi giải trí mang quy mô và đẳng cấp quốc tế.
- Đồng hành cùng các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp**, Vinhomes thúc đẩy kinh tế địa phương thông qua việc mua sắm nguyên vật liệu, dịch vụ hậu cần từ các doanh nghiệp đối tác trong địa phương, **tạo chuỗi cung ứng bền vững và mang lại cơ hội kinh tế mới**.
- Đóng góp vào việc phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng thiết yếu tại các khu đô thị Vinhomes và khu vực lân cận trong quá trình phát triển dự án, thực hành liên tục các cam kết trách nhiệm xã hội với **hệ thống giao thông đường bộ** kết nối vùng đô thị với dự án.

Xã hội

- **Đóng góp trực tiếp và gián tiếp vào việc thúc đẩy nhu cầu lao động**, đào tạo và phát triển con người để nâng cao cơ hội phát triển sự nghiệp, góp phần nâng cao giá trị người lao động và đời sống tại nhiều vùng và địa phương như khu vực phía Đông Hà Nội và Hưng Yên với thành phố điểm đến Ocean City 1.200 héc-ta hay các đô thị trọng điểm

ở các thành phố lớn khác. Vinhomes đang sử dụng 11 nghìn lao động trong năm 2023.

- **Nâng cao phúc lợi cho cộng đồng** thông qua việc đồng hành cùng Quỹ Thiện Tâm của Tập đoàn Vingroup trong các hoạt động tài trợ, thiện nguyện vì người nghèo trên khắp cả nước.

Môi trường

- Yếu tố môi trường và bền vững luôn được Vinhomes chú trọng xuyên suốt các giai đoạn phát triển dự án. Các Đại đô thị Vinhomes ở các quận vệ tinh của Hà Nội được thiết kế với **mật độ xây dựng thấp**, chỉ khoảng 15% - 19% và dành phần lớn quỹ đất cho hệ thống “máy lọc không khí tự nhiên” bao gồm quần thể cây xanh, công viên, mặt nước và tiện ích công cộng. Đặc biệt, dự án Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 1 với **diện tích đất cây xanh, mặt nước lên đến 117 héc-ta** trên tổng quy mô 420 héc-ta của dự án, giúp tạo nên một môi trường sống đáng mơ ước cho cư dân. Các dự án cũng chú trọng tích hợp nhiều tiện ích như hệ thống máy tập và sân thể thao, công viên BBQ để khuyến khích các hoạt động thể chất và tương tác xã hội ngoài trời, cải thiện sức khỏe cộng đồng. Ngoài ra, Vinhomes cũng lựa chọn và hợp tác với các đơn vị tư vấn thiết kế kiến trúc, quy hoạch hàng đầu, luôn có mặt trong Top 100 công ty tư vấn kiến trúc hàng đầu thế giới như Gensler, Nikken Sekkei, GMP Architekten, 10 Design để đảm bảo chất lượng vượt trội cho các sản phẩm của Vinhomes.

- Trong thi công và vận hành dự án, **Vinhomes luôn tuân thủ đúng quy định pháp luật trong lĩnh vực bảo vệ môi trường của Việt Nam**, đáp ứng các quy định/tiêu chuẩn/quy chuẩn của Nhà nước về chất lượng nước xả thải sinh hoạt, khí thải, chất thải rắn, tiếng ồn. Công ty thực hiện Báo cáo quan trắc môi trường định kỳ hàng năm theo Thông tư 02/2022/TT-BTNMT, đồng thời thực hiện nhiều sáng kiến để đảm bảo các dự án đều được vận hành bền vững và thân thiện với môi trường.

- Vinhomes đã thực thi đầy đủ những chính sách mới trong Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và bổ sung những giải pháp phù hợp trong xây dựng, vận hành, kinh doanh để đảm bảo môi trường sống an toàn, trong lành cho cộng đồng xã hội bằng cách **sử dụng vật liệu xây dựng xanh, hệ thống chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, sử dụng nước hiệu quả và thúc đẩy năng lượng tái tạo**. Về quản lý chất thải, Vinhomes áp dụng các sáng kiến như **sử dụng vật liệu tái chế trong xây dựng, lắp đặt hệ thống xử lý nước thải và phân loại rác thải**.

- Bên cạnh đó, Vinhomes luôn nỗ lực nâng cao nhận thức về vấn đề môi trường của cư dân Vinhomes và nhân viên Công ty thông qua các chuỗi chương trình, hoạt động nhằm nâng cao nhận thức và lan tỏa tinh thần bảo vệ môi trường.

Quản lý tác động môi trường

Tỷ lệ sử dụng gỗ nhân tạo, gạch giả gỗ, thép sơn giả gỗ so với gỗ tự nhiên

100%

Tổng lượng năng lượng tiêu thụ trong hoạt động quản lý vận hành trong năm 2023 (TJ)

1.173

Vật liệu

Các bộ phận kỹ thuật, Viện thiết kế, Cung ứng đấu thầu, R&D không ngừng nghiên cứu và tìm hiểu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới, thử nghiệm và áp dụng có chọn lọc theo xu hướng phát triển bền vững chung của thế giới như thay thế dần gạch nung truyền thống đang làm gia tăng lượng khí thải gây ô nhiễm bằng các **vật liệu gạch không nung, tấm Acotec, bê tông chung áp, gỗ nhân tạo, gạch giả gỗ, thép sơn giả gỗ, kính Low-E, ngói năng lượng mặt trời** v.v.

Vật liệu thay thế Đơn vị: %	2023			2022		
	Cao tầng	Thấp tầng	Cảnh quan	Cao tầng	Thấp tầng	Cảnh quan
Tỷ lệ sử dụng gạch không nung thay cho gạch nung	55%	0%	N/A	55%	0%	N/A
Tỷ lệ sử dụng tấm Acotec/Bê tông chung áp thay cho gạch nung	55%	0%	50% (tường rào, công trình phụ trợ)	55%	0%	N/A
Tỷ lệ sử dụng gỗ nhân tạo, gạch giả gỗ, thép sơn giả gỗ so với gỗ tự nhiên	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Chú thích: N/A - Not applicable, tức Không áp dụng

Năng lượng tiêu thụ

Biến đổi khí hậu là một trong những vấn đề cấp bách toàn cầu hiện nay. Để chủ động ứng phó, tiết kiệm năng lượng là ưu tiên hàng đầu trong các hoạt động xây dựng và vận hành tại Vinhomes và được lồng ghép vào các chiến lược phát triển bền vững hàng năm.

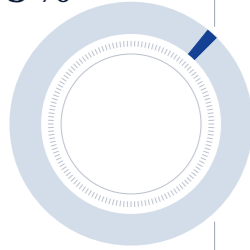
Vinhomes đã chủ động đo lường năng lượng tiêu thụ trong một số hoạt động của Công ty, từ đó lập kế hoạch kiểm soát, đề xuất những biện pháp thích hợp để tăng cường hiệu suất năng lượng. Cụ thể, **trong hoạt động quản lý vận hành khu đô thị**, Vinhomes đã tiêu thụ tổng cộng **1.173 TJ năng lượng** trong năm. Các nguồn năng lượng tiêu thụ bao gồm điện năng,

dầu, xăng và dầu nhớt, chiếm lần lượt 98,61%, 0,95%, 0,24% và 0,20%. Mức năng lượng tiêu thụ năm 2023 tăng ở tất cả các loại năng lượng so với năm 2022, chủ yếu do danh mục dự án Vinhomes quản lý bổ sung thêm các khu đô thị quy mô lớn mới đi vào vận hành (Vinhomes Ocean Park 2, 3), làm nhu cầu tiêu thụ các loại năng lượng tăng lên để phục vụ hoạt động vận hành. Bên cạnh đó, mùa hè năm 2023 cũng xảy ra tình trạng thiếu điện trên khắp các tỉnh thành phố miền Bắc và miền Trung nên Vinhomes tổ chức chạy thêm máy phát để giảm tải cho lưới điện quốc gia, khiến lượng dầu vận hành tăng đáng kể so với năm 2022.

Tỷ trọng năng lượng tiêu thụ năm 2023 (%)

Dầu; Xăng; Dầu nhớt

1,39%



Điện

98,61%

Thông số năng lượng tiêu thụ trong năm 2023 và 2022 đối với hoạt động quản lý vận hành

Loại năng lượng	2023		2022	
	Năng lượng tiêu thụ (TJ)	Tỷ trọng (%)	Năng lượng tiêu thụ (TJ)	Tỷ trọng (%)
Điện	1.156,4	98,61%	811,4	98,89%
Dầu	11,1	0,95%	7,9	0,96%
Xăng	2,8	0,24%	1,1	0,14%
Dầu nhớt	2,4	0,20%	0,1	0,01%
Tổng cộng	1.172,7	100%	820,5	100,00%

Theo đó, phát thải từ tiêu thụ điện năm 2023 tăng 28% so với năm 2022, tuy nhiên, tổng lượng phát thải trực tiếp từ phạm vi 1 lại giảm 94% so với năm trước, chủ yếu do khí nhà kính rò rỉ từ thiết bị sử dụng môi chất lạnh giảm đáng kể nhờ vào công tác kiểm soát tốt hơn, giúp tổng lượng CO2 phát thải từ hoạt động quản lý vận hành của Vinhomes nhìn chung **giảm 4%** so với năm 2022, đạt **235.642 tấn**.

Tổng lượng CO₂ tương đương phát thải giai đoạn 2022 – 2023 như trình bày dưới đây:

Loại năng lượng tiêu thụ	2023	2022
Điện năng (kWh)		
Điện	321.212.869	225.379.736
Nhiên liệu (lít)		
Dầu	308.201	218.573
Xăng	81.333	32.712
Dầu nhớt	66.274	2.010
Tổng lượng CO₂ (tấn)	235.642	246.694
<i>Phạm vi 1</i>	3.695	65.467
Dầu diesel	828	587
Xăng	202	80
Dầu nhớt	174	5
Môi chất lạnh	2.490	64.795
<i>Phạm vi 2 (điện mua từ lưới điện)</i>	231.948	181.228

Trên phương diện tiết kiệm năng lượng, Vinhomes luôn đảm bảo kiểm soát thời gian vận hành và sử dụng thiết bị mới có hiệu suất cao nhằm hạn chế thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng. Điển hình như:

- **Thay thế đèn huỳnh quang, compact bằng đèn LED** giúp tiết kiệm điện, giảm chi phí sử dụng. Đồng thời đèn LED có chất lượng ánh sáng tốt hơn, không nhấp nháy, không nóng, an toàn cho người sử dụng do không chứa tia cực tím, tia hồng ngoại. Ngoài ra, các thiết bị cảm biến đã được lắp đặt tại nhiều khu vực công cộng để tự động bật tắt điện khi có hoặc không có người.

- **Kính Low-E** với tính năng cản nhiệt, bức xạ thấp, tiết kiệm năng lượng và có tính thẩm mỹ cao, giúp tối ưu tầm nhìn và ánh sáng tự nhiên bắt đầu được đưa vào sử dụng tại một số dự án như Vinhomes Skylake, Vinhomes Golden River, Vinhomes Metropolis, Vinhomes Ocean Park 1 v.v.

- Bên cạnh đó, việc **bổ sung các hệ thống Scada** để kiểm soát công tác vận hành lưới điện, thiết bị điện trong thi công đã giúp theo dõi và kiểm soát các thiết bị điện xuyên suốt quá trình vận hành, giúp giảm lượng điện năng tiêu thụ một cách tối ưu.

Tòa nhà TechnoPark có khả năng tiết kiệm đến 17,4% tổng năng lượng tiêu thụ hằng năm

17,4%

Trên phương diện năng lượng sạch, năng lượng tái tạo, mái năng lượng mặt trời do Vinhomes thi công và triển khai trong các dự án và khu đô thị đã đóng góp lớn cho quá trình giảm phát thải nhà kính. Đơn cử như tại TechnoPark, **tấm quang năng rộng 3.000 mét vuông** được lắp đặt trên mặt hồ nước liền kề cung cấp nguồn năng lượng xanh lên đến **606 nghìn kWh/năm, có khả năng tiết kiệm đến 17,4% tổng**

năng lượng tiêu thụ hằng năm. Nhà để xe nổi tại đường Hải Âu, khu đô thị Vinhomes Ocean Park 1 cũng sở hữu **2.200 mét vuông diện tích tấm năng lượng mặt trời** giúp sản xuất khoảng **531 nghìn kWh/năm**. Năm 2023, sản lượng điện năng lượng mặt trời tại Vinhomes Ocean Park 1 giảm 15% so với năm 2022 do số giờ nắng trong năm ít hơn, mùa đông kéo dài hơn và thời tiết nhiều mưa hơn.

Mô tả lượng CO₂ (tấn) bù đắp được từ nguồn năng lượng sạch tại khu đô thị Vinhomes Ocean Park 1

Vinhomes Ocean Park 1	2023	2022
Nhu cầu điện (kWh)	32.176.193	28.053.599
Quy đổi sang CO ₂ (tấn)	23.234	22.558
Sản lượng điện tạo ra từ tấm năng lượng mặt trời (kWh)	1.026.567	1.208.296
Quy đổi sang CO ₂ (tấn)	741	972
Tỷ trọng CO₂ bù đắp	3,2%	4,3%



Nước và xử lý nước thải

Tại Vinhomes, chúng tôi tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Pháp luật Việt nam về sử dụng tài nguyên nước và xử lý nước thải.

Áp dụng

Thiết bị điện tử

kiểm soát lượng nước tiêu thụ

Đối với nguồn cung cấp nước và cách sử dụng tiết kiệm nước

Vinhomes sử dụng các nguồn cấp nước sạch tại các nhà máy cung cấp nước của địa phương với lưu lượng phù hợp cho từng dự án cụ thể. Tài nguyên nước được sử dụng một cách hiệu quả bằng cách thực hành tiết kiệm nước trong quá trình thi công. Đẩy mạnh công tác kiểm tra và kiểm soát các điểm cung cấp nước thô trong xây dựng dự án, cũng như áp dụng các thiết bị điện tử kiểm soát lượng nước tiêu thụ trong việc quản lý sử dụng nước khi vận hành

tòa nhà. Đảm bảo các dự án đang thi công tuân thủ chặt chẽ giới hạn lượng nước được khai thác và sử dụng trong phạm vi cho phép dựa trên đề án xây dựng đã được phê duyệt. Trong thiết kế kỹ thuật, sử dụng các loại vòi cảm ứng, vòi có chế độ trộn khí trong quá trình xả, bồn cầu hai chế độ xả, máy giặt tự động với công suất lớn v.v. để tối đa hóa lượng nước được tiết kiệm.

Tái sử dụng nước

Trong năm 2023, Vinhomes đã tăng cường việc tái sử dụng nguồn nước tại các hồ chứa (bao gồm nước bề mặt, nước mưa, nước ngầm và nước thải sau xử lý) cho các hoạt động chăm sóc cảnh quan và vệ sinh hạ tầng đường nội bộ trong các khu đô thị nhằm tiết kiệm nguồn

nước và giảm chi phí hoạt động. Tại khu đô thị Vinhomes Skylake và Vinhomes Gardenia, khoảng **8.507 mét khối** và **9.330 mét khối** nước đã lần lượt được tái sử dụng, góp phần giảm thiểu lượng nước thô khai thác sử dụng.

Xử lý nước thải

Tại Vinhomes, toàn bộ nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý tại các trạm xử lý nước thải sinh hoạt đảm bảo theo QCVN 14:2008/BTNMT về chất lượng nước xả thải sinh hoạt trước khi xả ra ngoài môi trường.

Nước thải sinh hoạt phát sinh trong các khu đô thị sẽ được thu gom chung vào hệ thống đường ống và được dẫn về bể điều hòa, tại đây nước thải được trung hòa các thành phần. sau đó nước thải tự động được bơm về các cụm xử lý sinh học (hiếm khí, yếm khí) để xử lý các thành phần hữu cơ. Tiếp theo, nước thải tiếp tục được bơm về cụm xử lý khử trùng và chảy về bể/hồ chứa nước sau xử lý, nước tại đây được quan trắc chất lượng đảm bảo theo quy chuẩn nước xả thải rồi mới được xả ra ngoài nguồn tiếp nhận.

Hệ thống xử lý nước thải được Công ty áp dụng các giải pháp khoa học công nghệ nhằm tối ưu

diện tích đất xây dựng và giảm chi phí vận hành, đồng thời đảm bảo không ảnh hưởng tới bất kỳ hoạt động sinh hoạt nào để cư dân được sống trong môi trường hoàn hảo và thoải mái nhất. Đơn cử, Vinhomes đã hợp tác cùng một số nhà thầu có uy tín và kinh nghiệm trong nước để tiến hành các **dự án nhà máy xử lý nước thải tại Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 2 (14.500 mét khối/ngày đêm cho giai đoạn 1), Vinhomes Ocean Park 1 (38.000 mét khối/ngày đêm), Vinhomes Smart City (10.800 mét khối/ngày đêm), và Vinhomes Grand Park (13.500 mét khối/ngày đêm)**. Hiện các nhà máy xử lý nước thải áp dụng công nghệ mới này đã đi vào hoạt động ổn định và hiệu quả. Đồng thời, mang đến cách nhìn mới về trạm xử lý nước thải so với công nghệ truyền thống, khi vừa đáp ứng chức năng xử lý góp phần bảo vệ môi trường khu vực, vừa hài hòa với cảnh quan của toàn khu đô thị xanh, hiện đại, văn minh.

Khối lượng rác thải sinh hoạt tại Vinhomes Metropolis và Vinhomes Gardenia giảm

20% & 19%

so với năm 2022

Chất thải

Quản lý chất thải rắn bền vững sẽ đảm bảo sử dụng nguồn tài nguyên một cách hiệu quả, giảm đáng kể khối lượng chất thải rắn phát sinh và giảm thiểu tác động đến môi trường. Các khu đô thị Vinhomes đều tuân thủ các quy định về quản lý chất thải theo quy định pháp luật hiện hành. Trong năm 2023, tổng lượng rác thải sinh hoạt đã **tăng 12% so với năm 2022**, chủ yếu do tăng số lượng cư dân tại các Khu đô thị mới đi vào vận hành (điển hình như Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3).

	2023	2022	Thay đổi (%)
Rác thải sinh hoạt (mét khối)	210.441	187.882	12%

Với các nỗ lực bảo vệ môi trường và phát triển bền vững thông qua nghiêm ngặt kiểm soát, cải tiến công tác thu hồi, tái chế rác thải và Dự án Sống Xanh, cũng như cư dân dần trở lại văn phòng làm việc sau giai đoạn Covid 2020-2022, Vinhomes Metropolis và Vinhomes Gardenia đã giảm lần lượt **20%** và **19%** khối lượng rác thải sinh hoạt so với năm 2022.

Tỷ lệ các khu đô thị Vinhomes thực hiện ký kết hợp đồng thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt, rác nguy hại với các công ty có đủ chức năng được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép

100%

Xử lý phân loại rác

Các khu đô thị Vinhomes đã **thiết lập hệ thống phân loại rác thải sinh hoạt, rác tái chế, rác nguy hại** trước khi vận chuyển đi xử lý theo quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hệ thống được thiết kế để đảm bảo tất cả chất thải được xử lý và tiêu hủy đúng cách, an toàn và thân thiện với môi trường, đồng thời tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Cụ thể, với các khu cao tầng, Vinhomes đều bố trí nhà rác với cửa hai lớp khép kín để tập kết phân loại riêng biệt các loại rác sinh hoạt, tái chế, nguy hại trước khi chuyển đi xử lý để đảm bảo tính an toàn và bền vững. Căn hộ tại các khu đô thị mới đều được trang bị thùng rác phân loại rác hữu cơ và rác vô cơ để phân loại tại nguồn. Thêm vào đó, đội ngũ

công nhân vệ sinh được sắp xếp lịch dọn dẹp thường xuyên, hiệu quả, để đảm bảo lượng rác không bị ùn ứ, gây mùi. Đối với các khu thấp tầng, Vinhomes xây dựng các điểm gom rác cố định thuận tiện, không ảnh hưởng đến mỹ quan và quy trình thu gom, xử lý rác khép kín.

Sau khi cư dân và chủ nhân các căn hộ, biệt thự phân loại rác tại nguồn, đội ngũ nhân viên sẽ phân loại thêm một lần nữa để đảm bảo đúng loại rác thải. Ngoài ra, **100% các khu đô thị thực hiện ký kết hợp đồng thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt, rác nguy hại với các công ty có đủ chức năng được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép** để xử lý đảm bảo vệ sinh và an toàn môi trường, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Tối ưu

Giải pháp khoa học công nghệ

trong xử lý nước thải

Đầu tư phát triển con người

Tổng số giờ đào tạo năm 2023 (giờ)

312.105

Tổng chi phí Vinhomes đóng bảo hiểm 2023 (tỷ đồng)

242,5

Tổng chi phí hỗ trợ ăn trưa 2023 (tỷ đồng)

96,6

Tỷ lệ lãnh đạo nữ trong Ban Giám đốc

29,4%

Tỷ lệ tăng lương năm 2023 so với 2022 (tỷ đồng)

14%

Tổng tiền thưởng chi trả trong năm 2023 (tỷ đồng)

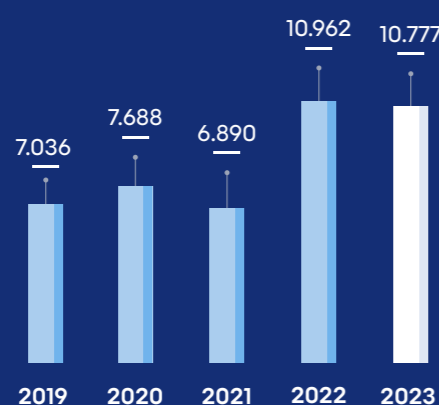
181,7

Phát triển nhân sự bền vững

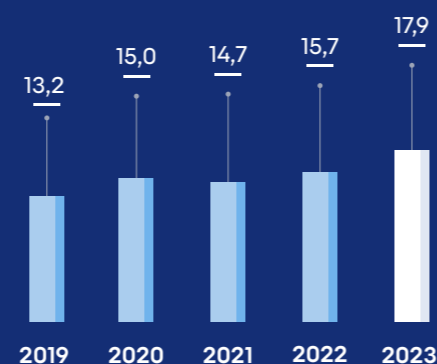
Đối với Vinhomes, người lao động là tài sản quý giá nhất và yếu tố quyết định đến sự phát triển của Công ty. Để thu hút nhân sự có năng lực và tạo điều kiện cho cán bộ, nhân viên gắn bó lâu dài, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của Cán bộ nhân viên ("CBNV"), ghi nhận đầy đủ những đóng góp và kết quả công việc của từng cá nhân. Các chính sách về phát triển nguồn nhân lực cũng liên tục được rà soát và cập nhật, để đảm bảo mọi thành viên, bất kể giới tính, độ tuổi, trình độ đều có được những cơ hội phát triển bản thân một cách công bằng nhất. Vinhomes tự đặt cho mình trách

nhệm nâng cao đời sống của không chỉ khách hàng mà cả toàn thể cán bộ, nhân viên của Công ty. Trong năm 2023, mức thu nhập bình quân của CBNV Công ty Cổ phần Vinhomes là **17,9 triệu đồng/tháng**.

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 CBNV 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.



Số lượng cán bộ nhân viên qua các năm (người)



Thu nhập bình quân qua các năm (triệu đồng/người/tháng)



Quyền lợi của Người lao động và môi trường làm việc

Chế độ làm việc

Vinhomes tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5,5 ngày/tuần (đối với Khối Hành chính – Văn phòng) và 6 ngày/tuần (đối với Khối Vận hành – Dịch vụ). CBNV được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động.

Điều kiện làm việc

Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, Vinhomes đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang. CBNV được cấp phát trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV trực thuộc Khối Vận hành – Dịch vụ, Vinhomes trang bị đầy đủ đồng phục, phương tiện, thiết bị bảo hộ lao động, vệ sinh lao động.

Nội quy lao động

Vinhomes và các Công ty thành viên đều rất chú trọng xây dựng Nội quy lao động theo đúng quy định của Pháp luật.

Lương và bảo hiểm, phúc lợi

Vinhomes luôn duy trì mức lương cho CBNV cạnh tranh so với mặt bằng lương chung của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực trên thị trường, đồng thời tiếp tục chuẩn hóa, tối ưu hóa hệ thống lương, thưởng dựa trên năng lực, kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV đối với Công ty. Vinhomes có chính sách lương, thưởng, đãi ngộ đặc biệt hấp dẫn đối với các nhân sự xuất sắc, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV, mặt khác để "chiêu hiền đãi sĩ", thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc, đóng góp và phát triển tại Công ty.

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Vinhomes đã kết hợp với Tập đoàn Bảo hiểm Bảo Việt và Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí để xây dựng và triển khai các chương trình, gói bảo hiểm sức khỏe ưu việt dành riêng cho CBNV Vinhomes.

Bên cạnh đó, Vinhomes cũng thường xuyên rà soát, điều chỉnh các chính sách phúc lợi, tạo thêm nhiều đãi ngộ thiết thực cho toàn thể CBNV.

Chế độ hỗ trợ

- Hỗ trợ điện thoại di động
- Hỗ trợ xăng xe, đi lại
- Hỗ trợ ăn trưa

Các chính sách phúc lợi chính

- Tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau hoặc vào các dịp lễ
- Tổ chức các hoạt động lễ hội, sinh hoạt tập thể như đi tham quan, nghỉ mát cho CBNV
- Tổ chức trại hè kèm các chương trình đào tạo kỹ năng sống cho con em CBNV
- Xây dựng khu thể thao đa năng với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất, nơi mọi CBNV có thể thường xuyên tập luyện, thi đấu thể thao, rèn luyện sức khỏe

Khen thưởng

Vinhomes đã xây dựng và áp dụng chính sách khen thưởng tại tất cả các cơ sở, theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của Bộ phận đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng.

Chú trọng đào tạo nguồn nhân lực bền vững

“Đặc biệt chú trọng Công tác đào tạo” là một trong những tiêu chí về Môi trường làm việc tại Vinhomes. Trong năm 2023, Vinhomes mở rộng triển khai các chương trình đào tạo trọng tâm, đào tạo nâng cao năng lực, kỹ năng cho CBNV, đặc biệt khuyến khích, thúc đẩy văn hóa tự học tập - phát triển nhằm đạt được các tiêu chuẩn nhân sự, đáp ứng mục tiêu phát triển của Công ty.

Các hình thức đào tạo được liên tục đổi mới, ứng dụng công nghệ, kỹ thuật tiên tiến như: số hóa tài liệu đào tạo, triển khai các khóa học trực tuyến nhằm khuyến khích CBNV không ngừng học hỏi, chủ động nghiên cứu học tập mọi lúc mọi nơi, nhằm cập nhật, bổ sung kiến thức, phát triển kỹ năng, năng lực chuyên môn và nâng cao hiệu quả công việc.

Cụ thể, trong năm 2023, hệ thống học tập trực tuyến đi vào vận hành giúp đem đến những trải nghiệm học tập tốt hơn cho CBNV, cũng như hỗ trợ ghi nhận, thống kê kết quả nhanh chóng để báo cáo Cán bộ lãnh đạo (“CBLĐ”):

- Giao diện được thiết kế đẹp, sắp xếp các chức năng hợp lý, thân thiện với người dùng, tối giản các thao tác
- Công tác lập kế hoạch, quản trị đào tạo được thực hiện 100% trên hệ thống, rút ngắn thời gian tổng hợp báo cáo
- Nội dung đào tạo được quy hoạch theo từng chức danh để dễ dàng theo dõi tiến trình học tập cá nhân
- Tỷ lệ CBNV hài lòng về hệ thống học tập trực tuyến E-learning là 99.5%

Một số chỉ tiêu đào tạo trong năm 2023

Ngân sách chi cho đào tạo nội bộ (VNĐ)	15.590.326.596
Tổng số khóa đào tạo (khóa)	30.757
Tổng số lượt đào tạo (lượt học viên)	377.920
Tổng số giờ đào tạo (giờ)	312.105
Số lượt đào tạo trung bình/người (lượt)	35
Số giờ đào tạo trung bình /người (giờ)	29

Tỷ lệ CBNV hài lòng về hệ thống học tập trực tuyến E-learning

99.5%

Nhằm nâng cao ý thức trau dồi rèn luyện thông qua đào tạo, nâng cao năng lực cho CBNV, năng lực quản lý cho CBLĐ cũng như đảm bảo đáp ứng yêu cầu công việc và mục tiêu phát triển của Công ty, mỗi CBLĐ cần hoàn thành chỉ tiêu giờ dạy (từ 6 giờ đến 36 giờ/năm), và

CBNV cần hoàn thành chỉ tiêu giờ học (từ 32 đến 40 giờ/năm), áp dụng đối với từng vị trí chức danh theo quy định đào tạo Vinhomes. Cấp CBLĐ cần hoàn thành các tín chỉ bắt buộc theo Khung năng lực Vinhomes, gồm 9 năng lực lãnh đạo:



Hàng năm, Phòng Đào tạo sẽ định kỳ phân tích, đánh giá nhu cầu thực tế để triển khai các chương trình đào tạo phù hợp theo định hướng phát triển của Công ty.

Một số chương trình đào tạo nổi bật

Kết quả khảo sát chất lượng dịch vụ nội bộ NES

98%

Chương trình đào tạo nâng cao chất lượng dịch vụ Gen Happy

• Mục tiêu:

Chương trình nhằm thúc đẩy, nâng cao văn hóa dịch vụ Gen Happy với 5 giá trị cốt lõi: Heart – Tận Tâm, Attitude – Thái Độ Dịch Vụ, Professional – Tác Phong Chuyên Nghiệp, Prompt – Kịp Thời Đúng Hẹn, Yes Mindset – Tư Duy Làm Được. Qua đó, lan tỏa các giá trị tích cực của bộ văn hóa này tới toàn thể CBNV cũng như xây dựng bản sắc riêng cho Người Vinhomes.

• Kết quả

- Tổ chức các buổi hội thảo, đào tạo, chia sẻ về Gen Happy tới 100% CBNV trong bộ phận: Triển khai 1.113 lớp đào tạo Gen Happy trên toàn hệ thống với 17.232 lượt học viên tham gia đào tạo.
- Tìm ra 150 Ngôi sao Happy tháng (Quý III/2023); 50 Đại sứ Happy toàn chiến dịch; 03 giải tập thể “Chúng ta Happy”.
- Đánh giá sự cải thiện về chất lượng dịch vụ: (i) mức độ nhận diện về Gen Happy của CBNV đạt 99.6%; (ii) Kết quả khảo sát chất lượng dịch vụ nội bộ NES đạt 98%
- Tổng số tiền thưởng chi trả: 96 triệu

Chương trình đào tạo nâng cao trình độ giao tiếp Tiếng Anh cho CBNV Khối Vận hành

• Mục tiêu:

Mang đến những trải nghiệm tốt nhất cho cư dân của Vinhomes, khắc phục tình trạng nhân viên chưa tự tin trong giao tiếp bằng tiếng Anh với khách hàng nước ngoài, hạn chế chất lượng dịch vụ

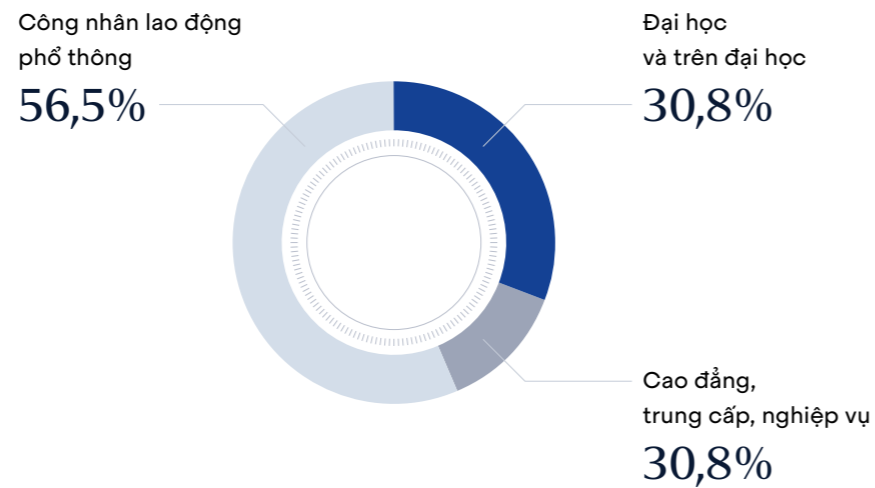
• Kết quả

- 100% (268/268) CBNV tham gia đào tạo đạt kết quả thi năng lực giao tiếp Tiếng Anh cơ bản
- 192 CBNV đạt trình độ giao tiếp Tiếng Anh cơ bản (Tương đương với mức A1 theo thang điểm CEFR Châu Âu)
- 76 CBNV đạt trình độ A2 trở lên theo thang điểm CEFR Châu Âu

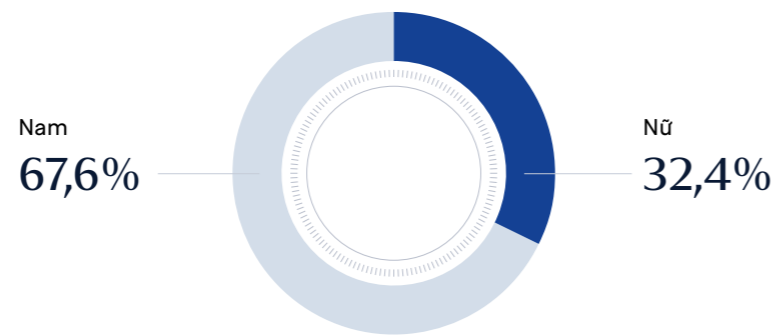
Cơ cấu nhân sự đa dạng và bình đẳng

Số liệu tính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023

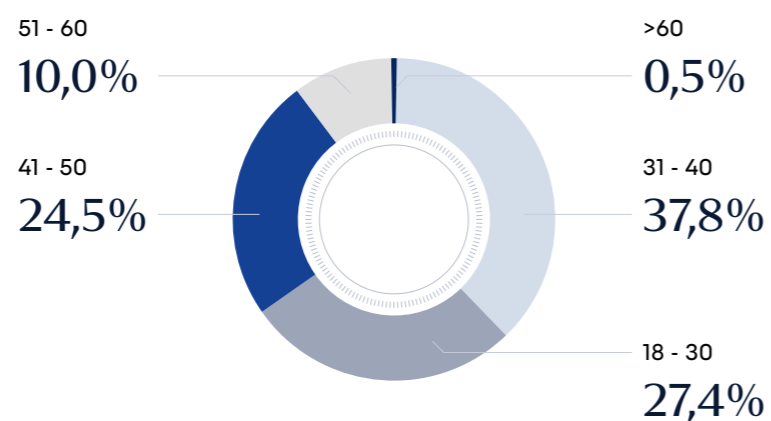
Cơ cấu nhân sự Vinhomes theo trình độ chuyên môn



Cơ cấu nhân sự của Vinhomes theo giới tính



Cơ cấu nhân sự của Vinhomes theo độ tuổi



Tỷ lệ lãnh đạo nữ trong Ban Giám đốc

29,4%

Tỷ lệ nữ cấp quản lý

28,6%

Tạo lập, chia sẻ giá trị chung và trách nhiệm xã hội

An sinh xã hội

- Tài trợ xóa tình trạng nhà dột nát cho 300 hộ dân tại huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên với số tiền đóng góp lên tới 18 tỷ đồng
- Tài trợ trang thiết bị y tế với giá trị hơn 92 tỷ đồng cho các bệnh viện trên toàn quốc
- Tài trợ 5.100 máy tính cho các trường tiểu học, trung học cơ sở tại các địa phương khó khăn trên khắp cả nước chưa có điều kiện trang bị đủ máy vi tính phục vụ công tác dạy và học
- Tài trợ 5.000 suất quà Tết cho Quỹ Vì người nghèo huyện Cần Giỏi
- Tài trợ học bổng cho gần 800 sinh viên
- Hỗ trợ xây mới/sửa chữa hơn 650 căn nhà cho hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn
- Năm 2023, Vinhomes tiếp tục phát triển các dự án nhà ở xã hội phục vụ người có thu nhập thấp dưới thương hiệu "Happy Home" tại các tỉnh và thành phố lớn, với mong muốn hiện thực hóa giấc mơ sở hữu nhà cho hàng triệu người lao động Việt Nam

Phát triển cộng đồng

Với mục tiêu phát triển không gian sống đẳng cấp trong các Khu Đô thị Vinhomes, tiên phong dẫn dắt xu hướng Sống Xanh – Sống Khỏe – Sống Văn Minh và kiến tạo một cộng đồng vững mạnh, đoàn kết, trong năm 2023 vừa qua, hoạt động phát triển cộng đồng đã được Vinhomes triển khai theo các hướng chính sau đây:

Xây dựng cộng đồng cư dân thân thiện, đoàn kết, nhân văn

Trong năm 2023, các hoạt động cộng đồng tiếp tục được triển khai mạnh mẽ tại các khu đô thị Vinhomes trên toàn quốc, không chỉ góp phần gắn kết và tạo ra các trải nghiệm bổ ích cho cư dân, mà còn thu hút cư dân về ở sớm tại các dự án mới đi vào vận hành như: Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park 3, từ đó thúc đẩy hình thành các khu đô thị sầm uất, thịnh vượng.

hoạt động tập thể mà còn là dịp để thúc đẩy các chương trình thiện nguyện, kêu gọi chia sẻ với cộng đồng.

Các chương trình thường niên dành cho cư dân vẫn được tiến hành với nhiều hoạt động bổ ích, đặc biệt là các hoạt động liên khu kết nối Cư dân tại các khu đô thị hiện hữu tới tham quan, trải nghiệm tiện ích, dịch vụ, thi đấu giao lưu tại các dự án mới của Vinhomes như Vinhomes Ocean Park 2 và 3. Các dịp lễ lớn trong năm như Tết nguyên đán, Quốc tế thiếu nhi 1/6, Trung thu, Giáng sinh đều được Vinhomes và cộng đồng cư dân phối hợp tổ chức các sự kiện sôi nổi với nhiều đêm nhạc hội giàu cảm xúc, các hoạt động gian hàng, thi trang trí và trò chơi sôi động. Đây không chỉ là dịp để các gia đình cư dân Vinhomes được giao lưu, thắt chặt tình đoàn kết thông qua các

Đặc biệt, các cư dân mới gia nhập đại gia đình Vinhomes cũng được chào đón hết sức nồng nhiệt bằng những sự kiện trải nghiệm trước các tiện ích, cuộc sống thú vị tại các Đại đô thị Vinhomes để giúp cư dân làm quen với "những người hàng xóm mới" như các Câu lạc bộ Văn hóa thể thao Quận Biển, Chuỗi Ngày hội thể thao – Văn hóa Quận Biển, Giải bơi kình ngư Quận Biển, Chuỗi ngày hội Kết nối gia đình Quận Biển – Family Day, Trại hè thiếu nhi Quận Biển v.v. hay chương trình trải nghiệm văn hóa cưỡi ngựa trong Ngày hội gia đình Vinhomes Hải Phòng đã thu hút được rất nhiều cư dân đến tham gia, trải nghiệm lối sống mới, kết hợp sinh hoạt với nghỉ dưỡng tại chính khu đô thị mình sinh sống. Các cư dân yêu thể thao cũng được tạo sân chơi để thi đấu, giao lưu qua các giải thi đấu liên khu tranh Cup Ocean City các môn Bóng đá, Tennis, Cờ tướng, Bóng chuyền hay sự kiện Giao lưu Câu lạc bộ Dân vũ/Thơ ca.

**Đẩy mạnh xu hướng
Sống Xanh – Sống Khỏe
– Sống Văn Minh tiến tới
nâng tầm chuẩn sống
cho cư dân Vinhomes**



Việc hướng cư dân tới một lối sống Xanh – Khỏe – Văn Minh và chiến lược xây dựng các khu đô thị Vinhomes trở thành những đô thị xanh, văn minh, tri thức, được tổ chức liên tục từ những năm 2021 – 2023 thông qua các chương trình nằm trong chuỗi hoạt động Sống Xanh như Vinhomes Go Green, Vinhomes Run4Green, Ngày Chủ Nhật Xanh Vinhomes, và các Giải chạy Happy Run. Các chương trình này không chỉ hướng cư dân tới việc xây dựng, gắn kết cộng đồng mà còn giúp hình thành ý thức về việc bảo vệ môi trường và lối sống bền vững. Thành quả lớn lao mà Vinhomes đạt được chính là vô số những nhận xét tích cực về cuộc sống tại các khu đô thị Vinhomes của quý cư dân. Điều đó vừa là niềm vui, đồng thời cũng là động lực để Vinhomes tiếp tục phấn đấu, tăng cường chất lượng dịch vụ nhằm mang đến cuộc sống tốt đẹp hơn cho cộng đồng cư dân, để Vinhomes xứng đáng trở thành **“Nơi hạnh phúc ngập tràn”** và là tổ ấm của mọi gia đình.

Từ cuối năm 2023, Vinhomes tiếp tục công bố và triển khai chiến lược nâng cấp toàn diện chuẩn sống cho cư dân. Trọng tâm của chiến lược này là phát triển các cộng đồng cư dân văn minh, lớn mạnh cả về quy mô và chất lượng hoạt động. Trong đó, Vinhomes sẽ phát huy tối đa lợi thế của mô hình đô thị đa tiện ích “all in one” và khả năng vận hành chuyên nghiệp sẵn có, kết hợp cùng các thương hiệu trong hệ sinh thái của Tập đoàn Vingroup cũng như các đối tác chiến lược để cùng cư dân kiến tạo những giá trị sống đẳng cấp, nhân văn riêng. Khởi đầu cho chiến lược mới là việc quy hoạch lại các hoạt động cộng

đồng đang có và nâng tầm lên thành hai câu lạc bộ theo ba tiêu chí: **“Thân thiện với môi trường; Khỏe thể chất – Mạnh trí lực; Vui tinh thần – Giàu trải nghiệm”**. Với tên gọi **Sống Vui – Khỏe và Sống Xanh – Văn minh – Đẳng cấp**, hai câu lạc bộ cơ bản hệ thống hóa được các nhu cầu sinh hoạt cộng đồng thiết yếu của cư dân, phù hợp với nhiều lứa tuổi cũng như xây dựng cộng đồng nhân văn và gắn kết tại các khu đô thị. Điểm khác biệt của các câu lạc bộ trong chiến lược nâng tầm chuẩn sống mới là được vận hành bài bản và chuyên nghiệp với sự chủ trì nhất quán từ Vinhomes. Lực lượng vận hành nòng cốt của các câu lạc bộ như Chủ tịch, Đại sứ v.v. cũng sẽ là những gương mặt tích cực, có khả năng tập hợp và truyền cảm hứng, được bình bầu từ cộng đồng nhằm đảm bảo các câu lạc bộ luôn hoạt động thiết thực, đúng và trúng nhu cầu của cư dân. Tiếp tới, các hoạt động cộng đồng sẽ không chỉ gia tăng về số lượng với hàng trăm sự kiện trực tiếp và trực tuyến như hội thảo, giải đấu, các cuộc thi, các buổi sinh hoạt thường kỳ v.v. mà còn gia tăng về chất lượng với hàng ngàn ý tưởng sáng tạo. Bên cạnh các hoạt động cộng đồng đã có như các hội Tennis/ Bóng đá/ Chạy bộ/ Bơi lội, Hội Câu cá, Nhóm thơ ca, các lễ hội Tết, Chợ phiên, Ngày hội gói bánh chưng, Lễ hội Thiếu nhi, Lớp học Bơi lội miễn phí v.v., các câu lạc bộ dự kiến cần nhắc những hoạt động thời thượng nhất như tập golf, học cưỡi ngựa, sống thực dưỡng, tổ chức các lớp phong cách sống, hoạt động thời trang v.v. nhằm đảm bảo sức hấp dẫn, tính thiết thực và thu hút đông đảo thành viên tham gia.

Ngày 3/12/2023 vừa qua, câu lạc bộ Sống Vui khỏe đã được ra mắt đầu tiên tại khu đô thị Vinhomes Times City và hướng tới kết nối cư dân thông qua những hoạt động chăm sóc sức khỏe cộng đồng, giúp cư dân mọi lứa tuổi gắn kết, nắm bắt được nhiều thông tin, kiến thức về sức khỏe. Đặc biệt, trong sự kiện ra mắt, thành viên của câu lạc bộ Sống Vui Khỏe tại Vinhomes Times City được nhận hàng loạt quyền lợi ưu đãi khi trải nghiệm các dịch vụ tại trung tâm Y học cổ truyền Vinmec – Sao Phương Đông hay tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Times City. Song song với các hoạt động sôi nổi của câu lạc bộ Sống Vui – Khỏe, các hoạt động của câu lạc bộ Sống Xanh – Văn minh – Đẳng cấp cũng tạo ra không khí sôi động, tích cực ngay trong những tuần đầu tiên hoạt động, thúc đẩy các hoạt động cộng đồng tại các khu đô thị. Đơn cử tại Vinhomes Ocean Park 2, câu lạc bộ Sống Xanh – Văn minh – Đẳng cấp đã tài trợ, hỗ trợ câu lạc bộ Tennis tổ chức giải đấu giao lưu đầu năm mới với sự tham gia nhiệt tình của hàng trăm thành viên. Bên cạnh đó, câu lạc bộ này cũng duy trì các hoạt động sống xanh tại các khu đô thị của Vinhomes với các hoạt động chia sẻ kinh nghiệm sống xanh, lành mạnh, tiết kiệm. Đặc biệt là các hoạt động thực hành 5T (Tiết kiệm năng lượng, Tiết kiệm nước, Tái chế, Trồng cây, và Tích điểm xanh) đang được lan tỏa rộng rãi không chỉ trong câu lạc bộ mà còn với toàn thể cư dân. Điển hình là chương trình **“Giờ xanh Vinhomes – Tắt điện sớm 15 phút mỗi ngày”** đang được các gia đình

hưởng ứng hàng ngày, giúp giảm lượng tiêu thụ điện cho quốc gia, góp phần xây dựng một thế giới xanh, bền vững. Cũng trong giai đoạn Tết Giáp Thìn vừa qua, các thành viên câu lạc bộ đã kết hợp cùng với Quỹ Thiện Tâm của Vingroup gửi tặng hơn một trăm phần quà Tết ý nghĩa cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn đặc biệt tại huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Những nghĩa cử đẹp này kỳ vọng sẽ được nhân rộng và trở thành một trong những hoạt động thường nhật của câu lạc bộ, giúp lan tỏa sự nhân văn của một cộng đồng văn minh, đẳng cấp, đồng thời tạo ra điểm đến làm từ thiện uy tín cho các cư dân có chung mong muốn.

Với nỗ lực nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân, các câu lạc bộ Sống Vui – Khỏe và Sống Xanh – Văn Minh – Đẳng Cấp đã phát huy được hiệu quả rõ rệt khi không chỉ là nơi giao lưu, kết nối cộng đồng mà còn là biểu tượng của lối sống tiên tiến, hướng tới sự phát triển bền vững toàn diện cho mỗi cư dân trong khu đô thị Vinhomes. Sự ra đời của hai câu lạc bộ này là minh chứng cho sự tiên phong và khác biệt trong chiến lược phát triển, đồng thời khẳng định cam kết đồng hành lâu dài, luôn nỗ lực không ngừng gia tăng giá trị sống đẳng cấp cho cư dân. Đây cũng là điểm ưu việt đặc trưng làm nên thương hiệu phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam và top 20 thương hiệu bất động sản giá trị nhất thế giới cho Vinhomes.



Các hoạt động/dự án khu đô thị thông minh

Triển khai Smart City phiên bản 2.0 tại Ocean Park 2 & 3

Tiếp nối việc triển khai Smart City tại ba đại đô thị: Vinhomes Ocean Park 1, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park, Vinhomes tiếp tục nâng cấp, cải thiện các tính năng thông minh hướng tới mục tiêu thân thiện với cư dân và tiện dụng với Ban quản lý Vinhomes như sau:

- Tự động kết nối tới ứng dụng giao việc V-PMS để tự động giao việc và quản lý vận hành trong khu đô thị
- Tăng cường an ninh 5 lớp, kết hợp cảm biến và camera AI
- Quản lý năng lượng, chiếu sáng thông minh
- Chuyển đổi hoàn toàn phương thức xác thực từ thẻ cứng (RFID) sang nhận diện sinh trắc học (khuôn mặt)
- Nâng cấp hệ thống quản lý đỗ xe thông minh kết hợp nhận dạng khuôn mặt lái xe và biển số
- Số hóa bản đồ nội khu với dữ liệu POI (căn hộ, TIICC, v.v.) được cập nhật liên tục và đầy đủ nhất bởi Ban Quản lý

Ứng dụng cư dân Vinhomes Resident

Ứng dụng Vinhomes Resident được nâng cấp lên phiên bản mới, thay đổi ngôn ngữ thiết kế và nền tảng công nghệ (chuyển từ OutSystem sang Native App). Ứng dụng được thiết kế với giao diện tươi sáng, thân thiện, hiện đại hơn đồng thời nâng cao hiệu năng giúp mang lại trải nghiệm mượt mà cho cư dân và tối ưu chi phí vận hành nhờ chủ động về công nghệ.

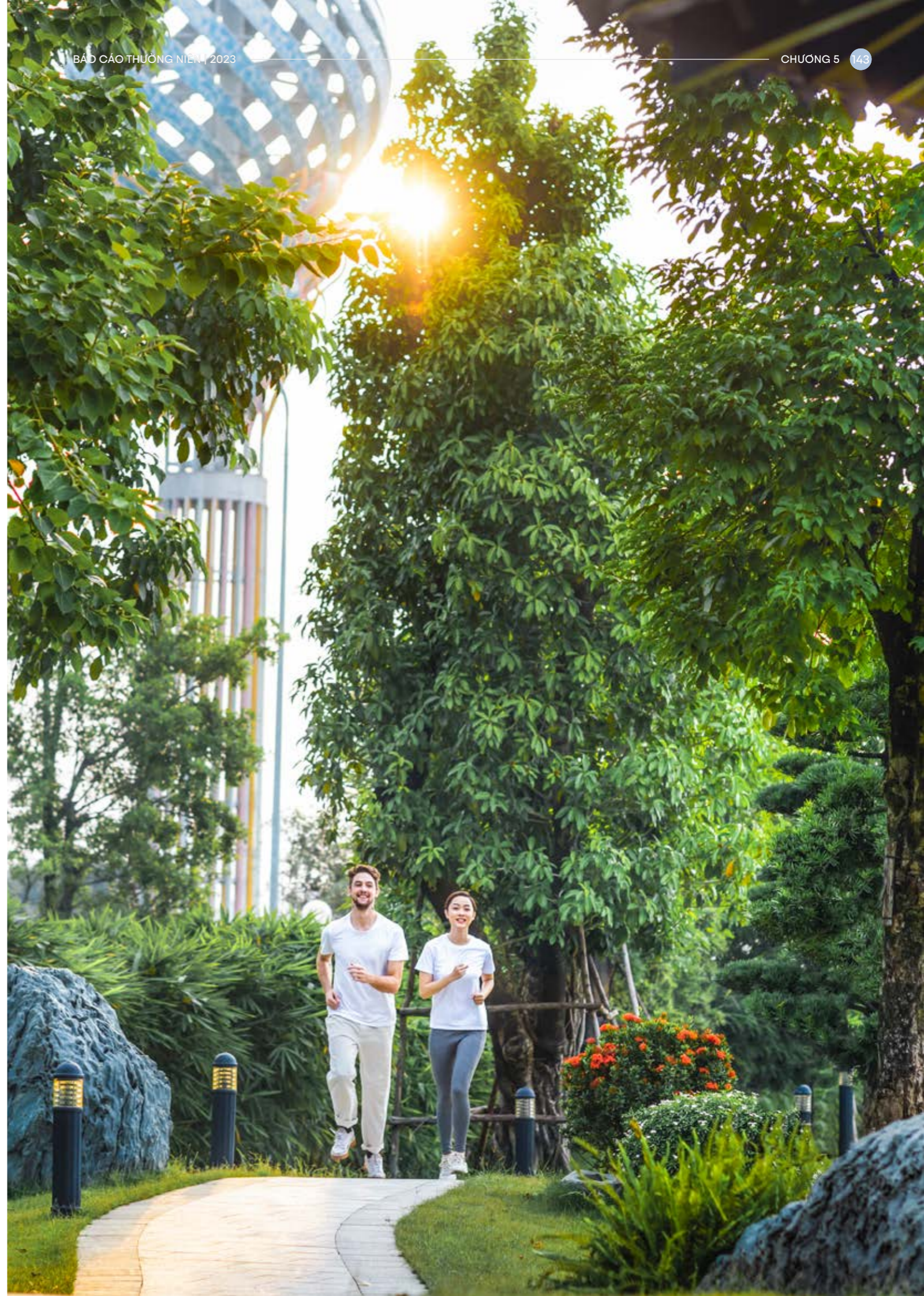
Không chỉ hỗ trợ các chức năng cơ bản như đặt dịch vụ, đăng ký sử dụng tiện ích, thanh

toán hoá đơn, tra cứu thông tin v.v., ứng dụng mới còn cung cấp thêm các tiện ích hấp dẫn nhờ kết nối với hệ sinh thái dịch vụ của Tập đoàn Vingroup như Xanh SM, Vinmec Sao Phương Đông, CLB Sống vui khoẻ v.v.

Với định hướng phát triển thành Super App, ứng dụng được xây dựng như một nền tảng để phát triển các ứng dụng nhỏ hơn ("mini") mang lại nhiều tiện ích và trải nghiệm tốt hơn nữa cho cư dân Vinhomes trong tương lai.

Phụ lục - quy chế về 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 cán bộ nhân viên Vinhomes (bao gồm cả cán bộ nhân viên 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. Các quy chế nêu trên được đăng tải tại website công ty tại địa chỉ <https://vinhomes.vn/vi/ho-so-doanh-nghiep>.



Báo cáo tài chính

148

Thông tin chung

150

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

151

Báo cáo kiểm toán độc lập

153

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

157

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

158

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

160

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Thông tin chung

Công ty

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023
Ông Ashish Jaiprakash Shastry	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	
Ông 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	
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 11 năm 2023
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	

Người đại diện theo pháp luật

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

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

Kiểm toán viên

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là công ty kiểm toán cho Công ty.

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 2023.

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 2023, 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:



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2024

Báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi: Quý cổ đông của 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 9 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 140 đến trang 226, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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

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 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 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 2023, 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 – Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Linh
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Phạm Việt Anh
Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5056-2022-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2024

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		242.340.589	196.535.229
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	14.103.181	10.816.783
111	1. Tiền		13.121.831	1.844.902
112	2. Các khoản tương đương tiền		981.350	8.971.881
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.833.948	6.296.725
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	2.352.947
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	3.833.948	3.943.778
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		132.871.090	96.208.736
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	19.513.022	15.044.170
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	17.430.700	14.830.404
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.944.650	5.039.256
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	91.205.974	61.530.117
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(223.256)	(235.211)
140	IV. Hàng tồn kho	11	55.317.712	64.362.407
141	1. Hàng tồn kho		55.371.865	64.414.043
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(54.153)	(51.636)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		36.214.658	18.850.578
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.347.675	5.316.477
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	873.205	462.667
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	41.294	36.814
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	33.952.484	13.034.620

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		202.290.086	165.277.418
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		33.800.118	22.797.226
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	1.050.800	1.568.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	32.749.318	21.229.226
220	II. Tài sản cố định		11.671.412	9.339.806
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	10.619.034	8.225.149
222	Nguyên giá		12.261.718	9.269.589
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.642.684)	(1.044.440)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	1.052.378	1.114.657
228	Nguyên giá		1.381.279	1.368.945
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(328.901)	(254.288)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	17.036.905	15.523.727
231	1. Nguyên giá		18.824.484	16.933.397
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.787.579)	(1.409.670)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		60.790.104	50.683.336
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	60.790.104	50.683.336
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	7.760.265	7.491.325
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	187.469	147.257
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	7.624.903	7.625.468
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(52.107)	(381.080)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	-	99.680
260	VI. Tài sản dài hạn khác		71.231.282	59.441.998
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.906.934	1.954.686
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	995.119	1.297.097
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	67.693.078	54.986.306
269	4. Lợi thế thương mại	20	636.151	1.203.909
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		444.630.675	361.812.647

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		261.994.369	213.290.804
310	I. Nợ ngắn hạn		211.073.231	187.762.383
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	20.452.354	15.031.434
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	35.137.334	61.962.655
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	15.699.414	18.321.324
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	33.490.728	25.088.744
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	520.689	514.831
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	87.253.594	51.978.627
320	7. Vay ngắn hạn	26	18.289.641	14.813.419
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	229.477	51.349
330	II. Nợ dài hạn		50.921.138	25.528.421
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	439.724	414.597
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	770.863	917.180
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	7.770.480	267.921
338	4. Vay dài hạn	26	38.393.923	20.876.302
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	1.168.679	926.018
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	27	2.377.469	2.126.403

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		182.636.306	148.521.843
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	182.636.306	148.521.843
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		43.543.675	43.543.675
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		43.543.675	43.543.675
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.260.023	1.260.023
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.106.316	475.942
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		133.391.779	99.933.635
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		99.928.635	70.704.711
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		33.463.144	29.228.924
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.334.513	3.308.568
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		444.630.675	361.812.647

Hoàng Mạnh Đức
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2024

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	103.556.722	62.392.603
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	103.556.722	62.392.603
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(67.850.123)	(31.696.276)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		35.706.599	30.696.327
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	19.954.131	16.690.167
22	7. Chi phí tài chính	31	(3.870.289)	(4.394.119)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(3.052.805)	(2.075.514)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	19.1	10.699	56.384
25	9. Chi phí bán hàng	32	(3.662.804)	(2.431.780)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(4.092.923)	(2.643.927)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		44.045.413	37.973.052
31	12. Thu nhập khác	33	784.716	1.133.744
32	13. Chi phí khác	34	(1.519.844)	(464.097)
40	14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác		(735.128)	669.647
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		43.310.285	38.642.699
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(9.232.770)	(9.820.841)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36.1	(544.639)	339.732
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	36.3	33.532.876	29.161.590
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		33.371.406	28.830.869
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		161.470	330.721

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	7.664	6.621
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	7.664	6.621

Hoàng Mạnh Đức
Người lập

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2024

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		43.310.285	38.642.699
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	35	1.436.293	1.216.548
03	Các khoản dự phòng		153.498	1.114.361
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		156.755	(3.474)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.006.296)	(13.710.128)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	3.052.805	2.075.514
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		31.103.340	29.335.520
09	Tăng các khoản phải thu		(48.765.045)	(49.977.318)
10	Tăng hàng tồn kho		(977.614)	(30.770.024)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		24.225.002	94.860.621
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		3.567.140	(3.998.609)
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		2.352.947	(26.395)
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.176.671)	(3.768.556)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(5.812.208)	(4.135.049)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.516.891	31.520.190
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		(9.987.878)	(18.299.050)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.774.668	48.256
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(33.625.022)	(7.989.295)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		33.769.224	10.476.298
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(46.176.139)	(54.766.770)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		25.936.626	38.362.523
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.676.566	5.339.217
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(18.631.955)	(26.828.821)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	28.1	5.700	-
33	Tiền thu từ đi vay		53.107.991	24.760.212
34	Tiền trả nợ gốc vay		(32.712.229)	(13.876.813)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(9.383.745)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		20.401.462	1.499.654
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.286.398	6.191.023
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.816.783	4.625.760
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	14.103.181	10.816.783

Hoàng Mạnh Đức
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2024

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

B09-DN/HN

1. Thông tin về công ty

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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 9.940 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 9.689).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 34 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 33 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con, tên viết tắt và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con được trình bày trong Phụ lục 1.

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).

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

2. Cơ sở trình bày (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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 2023 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam (“triệu VND”).

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 2023.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

2. Cơ sở trình bày (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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.

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2022, ngoại trừ thay đổi chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày các khoản phải trả theo hợp đồng thu tín dụng như trình bày tại Thuyết minh số 42.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Hàng hóa bất động sản

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm kế toán trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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 thầu phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính.

Hàng hóa khác

Đối với hàng tồn kho của hoạt động khai thác sản xuất đá, 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, công cụ dụng cụ	Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Thành phẩm	Giá gốc thành phẩm áp dụng 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. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

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. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

3.6 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.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại Thuyết minh số 3.21 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 - 50 năm
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 6 năm

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết 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 của vật kiến trúc	10 - 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 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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 hoặc một chu kỳ kinh doanh.

Tiền thuê đất trả trước

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết 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)

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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

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)

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.

Phần sở hữu của Công ty và các công ty con 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 dừng 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 2023 và cho năm tài chính kết 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 đền 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.

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

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

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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

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

3.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh trong đó Công ty 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

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

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

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

3.23 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.

3.24 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 thuần.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

3.24 Thuế (tiếp theo)

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.

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 thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

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

3.25 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.

3.26 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.

3.27 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 cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.28 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.

3.29 Chi phí phát hành trái phiếu

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

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

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong năm, Công ty và công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của các công ty sau từ đối tác. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị tương ứng của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

Mua Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (“Công ty Cá Tầm”), công ty con mới

Tháng 5 năm 2023, Công ty và các công ty con đã mua thêm 51,33% cổ phần để hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Cá Tầm từ các đối tác. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 197,56 tỷ VND, trong đó 153,78 tỷ đã được thanh toán bằng tiền và 43,77 tỷ VND là giá trị của khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào 48,67% phần vốn góp của Công ty Cá Tầm trước đó. Theo đó, Công ty Cá Tầm trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Cá Tầm đang sở hữu một dự án bất động sản.

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (“Công ty Hiệp Thành Công”), công ty con mới

Tháng 5 năm 2023, Công ty và các công ty con đã mua thêm 51% cổ phần để hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Hiệp Thành Công từ các đối tác. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 228,57 tỷ VND, trong đó bao gồm 213,87 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 14,7 tỷ VND là giá trị của khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào 49% phần vốn góp của Công ty Hiệp Thành Công trước đó. Theo đó, Công ty Hiệp Thành Công trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Hiệp Thành Công đang sở hữu một dự án bất động sản.

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

Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân (“Công ty Làng Vân”)

Tháng 2 năm 2023, theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết giữa Công ty và các Công ty con với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Làng Vân cho các đối tác với tổng giá phí là 329 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo tài chính hợp nhất là 48 tỷ VND. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty và công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Làng Vân.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

4. Các giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quan trọng trong năm (tiếp theo)

4.2. Giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con (tiếp theo)

Chuyển nhượng phần vốn góp trong các công ty con Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty Phát Đạt”), Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Trường Lộc (“Công ty Trường Lộc”).

Tháng 3 năm 2023, Công ty đã thành lập và góp vốn vào hai (02) công ty con, Công ty Phát Đạt và Công ty Trường Lộc, với tỷ lệ vốn góp đều là 99,9% vốn điều lệ của các công ty con trên, bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất tại các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Tháng 3 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 98,9% phần vốn góp tại hai (02) công ty con trên cho các đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 11.307 tỷ VND.

Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 8.366 tỷ VND (Thuyết minh số 29.2). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát hai (02) công ty con trên, khoản đầu tư vào hai công ty con này được ghi nhận là đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản SV Holding (“Công ty SV Holding”) và cổ phần Công ty cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội (“Công ty SV Tây Hà Nội”)

Trong tháng 10 năm 2023, Công ty SV Tây Hà Nội đã hoàn thành việc tăng vốn và chia tách thành Công ty SV Tây Hà Nội và Công ty SV Tây Hà Nội 2 và giữ nguyên cấu trúc cổ đông trước đó. Sau đó, Công ty và các cổ đông còn lại đã góp vốn thành lập Công ty SV Holding bằng cổ phần trong Công ty SV Tây Hà Nội.

Tháng 11 năm 2023, Công ty và các công ty con đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong công ty SV Holding và SV Tây Hà Nội cho các đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 4.586 tỷ VND. Sau giao dịch, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát đối với hai công ty này. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp này là 145 tỷ VND được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng cổ phần Công ty Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty Sài Đồng”) và phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (“Công ty Công viên Trung tâm”)

Tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con đã hoàn thành giao dịch chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Sài Đồng cho các bên liên quan với giá phí là 1.617 tỷ VND. Tại thời điểm chuyển nhượng, Công ty Sài Đồng nắm giữ 100% vốn góp trong Công ty Công viên Trung tâm. Sau giao dịch này, Công ty Sài Đồng và Công ty Công viên Trung tâm không còn là công ty con của công ty. Đồng thời Công ty cũng ghi nhận khoản lỗ 603 tỷ VND vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 31).

Chuyển nhượng cổ phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-VIN2 Việt Nam (“Công ty S-Vin2).

Trong tháng 12 năm 2023, Công ty Thành phố Xanh, một công ty con, đã chuyển nhượng 99,74% cổ phần trong Công ty S-Vin2 cho một đối tác với giá phí là 3.891 tỷ VND. Theo đó, Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty S-Vin2. Công ty và các công ty con đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này lên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất với số tiền là 2.899 tỷ VND (Thuyết minh số 29.2).

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.813	1.224
Tiền gửi ngân hàng	13.120.018	1.843.678
Các khoản tương đương tiền	981.350	8.971.881
TỔNG CỘNG	14.103.181	10.816.783

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2,1%/năm đến 3,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 6%/năm) và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất 8,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất từ 6%/năm đến 8,5%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm một khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Công ty với tổng số tiền là 257,1 tỷ VND.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	156.674	1.862.119
- Euro (EUR)	4.142	216.684
- Đồng Rúp (RUB)	8.787	-

6. 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 (i)	1.465.680	1.465.680	1.575.510	1.575.510
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.368.268	2.368.268	2.368.268	2.368.268
TỔNG CỘNG	3.833.948	3.833.948	3.943.778	3.943.778

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 7,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,9%/năm đến 9,5%/năm).

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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	12.458.383	9.016.224
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	4.330.887	4.755.583
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	1.565.179	383.154
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	305.408	334.853
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	212.869	73.009
Phải thu khác	640.296	481.347
TỔNG CỘNG	19.513.022	15.044.170
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng khác	17.998.111	13.908.448
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.514.911	1.135.722
Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%		
Một đối tác doanh nghiệp	-	3.409.883
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(48.055)	(35.301)

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	16.053.601	14.158.142
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.377.099	672.262
TỔNG CỘNG	17.430.700	14.830.404
Dự phòng trả trước cho người bán	(32.152)	(62.392)

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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)	4.792.206	4.900.256
Trong đó:		
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	-	3.107.013
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	152.444	139.000
TỔNG CỘNG	4.944.650	5.039.256
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(27.650)	(42.050)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	700	-
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.050.100	1.568.000
TỔNG CỘNG	1.050.800	1.568.000

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm:

- Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 2.892 tỷ VND, đáo hạn tháng 1 đến tháng 8 năm 2024 và hưởng lãi suất từ 7%/năm đến 11%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phần và phần góp vốn của bên đi vay và các cá nhân trong các công ty.
- Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 1.230 tỷ VND, đáo hạn tháng 8 năm 2024 và hưởng lãi suất 11%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phần và phần góp vốn của các cá nhân trong các công ty.
- Khoản cho vay hai đối tác cá nhân với giá trị 568,3 tỷ VND đáo hạn tháng 12 năm 2024 và hưởng lãi suất 11%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

9. Phải thu khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiến giải phóng mặt bằng (i)	39.499.219	14.029.751
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	36.498.402	34.332.810
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	8.051.705	8.930.066
Phải thu lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác	3.437.211	825.708
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (iv)	1.285.096	1.675.375
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (v)	624.106	518.244
Phải thu khác	1.810.235	1.218.163
TỔNG CỘNG	91.205.974	61.530.117
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(115.399)	(95.468)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>81.943.654</i>	<i>51.862.055</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>9.262.320</i>	<i>9.668.062</i>
Dài hạn		
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (v)	16.239.804	14.524.223
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	16.361.232	5.790.000
Phải thu khác	148.282	915.003
TỔNG CỘNG	32.749.318	21.229.226
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>228.045</i>	<i>930.771</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>32.521.273</i>	<i>20.298.455</i>

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

9. Phải thu khác (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng.
- (ii) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (Thuyết minh số 25). Các khoản tạm ứng này bao gồm tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận, theo đó, khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng lợi nhuận được phân chia hưởng lãi suất 12%/năm.
- (iii) Trong đó bao gồm:
- Khoản góp vốn với tổng giá trị 13.571 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác liên danh cùng phát triển một dự án bất động sản;
 - Khoản đặt cọc có giá trị 7.300 tỷ VND theo thỏa thuận hợp tác phát triển dự án bất động sản phải thu lại từ một công ty trong cùng tập đoàn;
 - Khoản góp vốn 2.790 tỷ VND cho một công ty trong cùng tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh;
 - 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) 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;
- (v) Chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ hợp đồng thuê tài chính với các đối tác trong Tập đoàn.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

10. Nợ xấu

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

Đơn vị tính: triệu VND

Đối tượng nợ	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	484.314	261.058	223.256	280.537	45.326	235.211
TỔNG CỘNG	484.314	261.058	223.256	280.537	45.326	235.211

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)	51.306.372	-	60.891.136	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	2.300.235	-	2.240.153	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	393.726	(7.073)	565.588	(7.073)
Bất động sản mua để bán (iii)	120.932	(1.190)	126.287	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	1.250.600	(45.890)	590.879	(43.373)
TỔNG CỘNG	55.371.865	(54.153)	64.414.043	(51.636)

(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 Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City và một số dự án khác.

(ii) 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.

(iii) Bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.

(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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

11. Hàng tồn kho (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 23.285 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con và các đối tác khác.

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	51.636	67.140
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	2.517	-
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	-	(15.504)
Số cuối năm	54.153	51.636

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	1.090.082	5.115.891
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	108.653	126.509
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	148.940	74.077
TỔNG CỘNG	1.347.675	5.316.477
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	1.287.030	1.596.415
Chi phí công cụ, dụng cụ	439.201	234.304
Chi phí khác	180.703	123.967
TỔNG CỘNG	1.906.934	1.954.686

(i) Chủ yếu là tiền thuê đất trả trước của Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HH

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)	33.952.484	13.034.620
TỔNG CỘNG	33.952.484	13.034.620
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	33.702.784	12.566.964
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	249.700	467.656
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	66.660.742	53.953.970
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
TỔNG CỘNG	67.693.078	54.986.306
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.738.808	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	65.954.270	53.953.970

- (i) Các khoản này liên quan đến các dự án bất động sản mà Công ty có kế hoạch đầu tư phát triển trong tương lai, bao gồm:
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư một dự án bất động sản;
 - Khoản đặt cọc với tổng giá trị 10.646 tỷ VND cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần trong một Công ty thuộc liên danh chủ đầu tư của một dự án bất động sản tiềm năng;
 - Khoản đặt cọc cho đối tác với tổng giá trị 9.500 tỷ VND để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán một số bất động sản;
 - Khoản đặt cọc với tổng giá trị 695 tỷ VND cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty;
 - Khoản đặt cọc với giá trị 549,7 tỷ VND cho một đối tác để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
 - Khoản đặt cọc với giá trị 199,7 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của công ty đang sở hữu một dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (ii) Bao gồm:
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 44.202 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
 - Các khoản đặt cọc với giá trị 13.183 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của các công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn;
 - Khoản đặt cọc với tổng giá trị 8.568 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng; và
 - Khoản đặt cọc với giá trị 706,4 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản trong một dự án bất động sản.
- Các khoản đặt cọc ở mục (i) và (ii) không có lãi suất.
- (iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và các công ty trong Tập đoàn với đối tác này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HH

14. Tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	6.630.597	2.397.795	174.540	34.507	32.150	9.269.589
Mua trong năm	116.480	61.402	549.862	1.852	64	729.660
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.401.230	425.766	363	156	-	2.827.515
Thanh lý, nhượng bán	-	(63.113)	(9.658)	-	(180)	(72.951)
Giảm do bán công ty con	(456.428)	(35.613)	-	(54)	-	(492.095)
Tăng/(giảm) khác	(32.396)	32.396	-	-	-	-
Số cuối năm	8.659.483	2.818.633	715.107	36.461	32.034	12.261.718
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	204	232.981	3.392	8.329	10.700	255.606
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	373.510	605.146	29.914	22.590	13.280	1.044.440
Khấu hao trong kỳ	304.924	305.406	42.604	6.428	21.868	681.230
Thanh lý, nhượng bán	-	(29.841)	(2.826)	-	(180)	(32.847)
Giảm do bán công ty con	(31.130)	(19.009)	-	-	-	(50.139)
Tăng/(giảm) khác	(4.143)	4.143	-	-	-	-
Số cuối năm	643.161	865.845	69.692	29.018	34.968	1.642.684
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	6.257.087	1.792.649	144.626	11.917	18.870	8.225.149
Số cuối năm	8.016.322	1.952.788	645.415	7.443	(2.934)	10.619.034

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 5.581 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

15. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất	Lợi thế quyền khai thác mỏ	Chương trình phần mềm	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	4.087	1.165.109	191.288	4.138	4.323	1.368.945
Mua trong năm	-	-	12.334	-	-	12.334
Số cuối năm	4.087	1.165.109	203.622	4.138	4.323	1.381.279
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	-	75.635	4.138	-	79.773
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	-	97.612	150.961	4.087	1.628	254.288
Khấu hao trong năm	-	48.744	24.466	51	1.352	74.613
Số cuối năm	-	146.356	175.427	4.138	2.980	328.901
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	4.087	1.067.497	40.327	51	2.695	1.114.657
Số cuối năm	4.087	1.018.753	28.195	-	1.343	1.052.378

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

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	15.044.802	1.888.595	16.933.397
Mua mới trong năm	1.775.298	-	1.775.298
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.474.515	111.823	1.586.338
Thanh lý, nhượng bán	(34.959)	-	(34.959)
Giảm do bán công ty con	(668.452)	(104.118)	(772.570)
Giảm khác	(505.744)	(157.276)	(663.020)
Số cuối năm	17.085.460	1.739.024	18.824.484
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	52.523	-	52.523
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	849.756	559.914	1.409.670
Khấu hao trong năm	355.203	121.173	476.376
Giảm do bán công ty con	(55.522)	(32.228)	(87.750)
Thanh lý, nhượng bán	(10.717)	-	(10.717)
Số cuối năm	1.138.720	648.859	1.787.579
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	14.195.046	1.328.681	15.523.727
Số cuối năm (i)	15.946.740	1.090.165	17.036.905

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm: các cấu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ của khu công nghiệp và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

- Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 5.380 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và một Công ty trong cùng Tập đoàn.
- Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 1.750 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ trong hợp đồng bao thanh toán của một vài đối tác của Công ty.

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 2023 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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 1.720 tỷ VND (năm 2022: 521 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư xây dựng các Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Bắc Luân và Dự án Vinhomes Bắc Giang. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 7,7%/năm đến 16%/năm (cho năm 2022: 7,5%/năm đến 13,5%/năm).

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 Khu Đô thị Đại học Quốc tế	17.678.011	13.463.380
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	13.508.101	12.978.854
Một dự án tại Thành phố Thủ Đức	6.575.422	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi phí xây dựng dở dang có giá trị ghi sổ là 5.264 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con và các đối tác.

19. Đầu tư tài chính dài hạn

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1)	187.469	-	147.257	-
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2)	7.624.903	(52.107)	7.625.468	(381.080)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	99.680	-
TỔNG CỘNG	7.812.372	(52.107)	7.872.405	(381.080)

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

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 2023 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 TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	39,06	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
2	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S")	8.799.063	47,51	47,51	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	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND				Tổng cộng
	Giá trị đầu tư vào				
	Công ty Tường Phú	Công ty Cá Tầm (**)	Công ty Hiệp Thành Công (**)	Công ty Vin3S (*)	
Giá trị đầu tư:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	89.281	43.777	14.700	-	147.758
Tăng/(giảm) giá trị đầu tư	-	(43.777)	(14.700)	87.990	29.513
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	89.281	-	-	87.990	177.271
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(335)	(166)	-	-	(501)
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	(1.634)	166	-	12.167	10.699
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(1.969)	-	-	12.167	10.198
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	88.946	43.611	14.700	-	147.257
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	87.312	-	-	100.157	187.469

(*) Trong tháng 2 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 47,5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Vin3S với giá phí 87,9 tỷ VND từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(**) Trong năm, Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng 51,33% cổ phần của Công ty Cá Tầm và 51,0% cổ phần của Công ty Hiệp Thành Công từ các đối tác (Thuyết minh số 4.1). Theo đó, Công ty Cá Tầm và Công ty Hiệp Thành Công trở thành công ty con của Công ty.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

19.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.959	-	(*)	19,82	19,82	614.959	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MVI	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	(52.107)	848.037	4,66	4,66	900.144	(381.080)	519.064
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	1,00	1,00	22.223	-	(*)	1,00	1,00	22.223	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.620	-	(*)	10,00	10,00	363.620	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (i)	-	51,00	342.908	-	(*)	-	51,00	342.908	-	(*)
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI") (ii)	-	-	-	-	-	5,00	5,00	900.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife") (iii)	10,00	10,00	199.000	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt") (iv)	7,93	7,93	597.580	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Trường Lộc ("Công ty Trường Lộc") (iv)	1,00	1,00	47.347	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh (v)	0,50	0,50	11.703	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng (v)	0,50	0,50	26.298	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh (v)	0,50	0,50	17.507	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
TỔNG CỘNG			7.624.903	(52.107)				7.625.468	(381.080)	

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

19.2 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.
- (ii) Trong năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty VMI cho đối tác.
- (iii) Vào tháng 1 năm 2023, Công ty và các công ty con đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 10,0% cổ phần trong công ty Newlife từ đối tác.
- (iv) Vào tháng 3 năm 2023, Công ty đã thành lập và hoàn thành việc góp vốn vào hai (02) công ty con, Công ty Phát Đạt và Công ty Trường Lộc với tỷ lệ góp vốn đều là 99,9% vốn điều lệ của các công ty con trên bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất tại các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Cũng trong tháng 3 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng 98,9% phần vốn góp trong hai (02) Công ty con trên cho các đối tác (Thuyết minh số 4.2). Theo đó, Công ty trình bày khoản đầu tư còn lại trong công ty này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác. Trong tháng 10 và tháng 11 năm 2023, Công ty tiếp tục góp vốn vào Công ty Phát Đạt bằng tài sản là quyền sử dụng đất của một số lô đất tại một dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư, với tổng giá trị 527,5 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Phát Đạt lên 7,93%.
- (v) Vào tháng 3 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 0,5% phần vốn góp trong Công ty Hải Đăng, Công ty Đại Dương Xanh, Công ty Trường Minh từ các đối tác.

20. Lợi thế thương mại

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh									
	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Công ty Tân Liên Phát (*)	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty ViniTIS	Công ty Sài Đồng	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng
Nguyên giá:										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	(520.364)	-	(520.364)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	-	200.770	1.543.197
Phân bổ lũy kế:										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	223.480	174.105	746	56.897	166.062	70.206	21.094	106.926	40.136	859.652
Phân bổ trong năm	36.926	28.767	124	11.557	33.731	15.278	7.656	49.754	20.281	204.074
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	(156.680)	-	(156.680)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	260.406	202.872	870	68.454	199.793	85.484	28.750	-	60.417	907.046
Giá trị còn lại:										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	146.387	114.044	489	58.831	171.705	82.838	55.543	413.438	160.634	1.203.909
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	109.461	85.277	365	47.274	137.974	67.560	47.887	-	140.353	636.151

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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 cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	19.133.599	14.401.724
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.318.755	629.710
TỔNG CỘNG	20.452.354	15.031.434

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)	30.626.141	58.369.347
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	4.153.794	3.112.059
Các khoản người mua trả tiền trước khác	357.399	481.249
TỔNG CỘNG	35.137.334	61.962.655
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	33.087.334	53.680.918
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	2.050.000	8.281.737

(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.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp /giảm khác trong năm	Số đầu năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.825.666	9.313.323	(5.812.208)	12.326.781
Thuế giá trị gia tăng	7.387.819	4.327.291	(9.416.270)	2.298.840
Tiền sử dụng đất/thuê đất phải nộp	2.011.900	53.304	(2.063.050)	2.154
Các loại thuế khác	95.939	1.791.487	(815.787)	1.071.639
TỔNG CỘNG	18.321.324	15.485.405	(18.107.315)	15.699.414

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

22. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu nhà nước (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số phải thu trong năm	Số đã căn trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	462.667	5.142.818	(4.732.280)	873.205
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.488	-	(8.426)	23.062
Các loại thuế khác	5.326	12.906	-	18.232
TỔNG CỘNG	499.481	5.155.724	(4.740.706)	914.499

23. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước giá trị nguyên giá các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	18.744.104	13.975.755
Trích trước chi phí xây dựng	7.979.114	5.397.289
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	5.469.891	4.584.763
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	414.797	405.155
Trích trước các khoản chi phí khác	882.822	725.782
TỔNG CỘNG	33.490.728	25.088.744
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	33.400.874	25.061.587
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	89.854	27.157
Dài hạn		
Trích trước cho lãi vay phải trả	439.504	392.464
Trích trước các khoản chi phí khác	220	22.133
TỔNG CỘNG	439.724	414.597

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HH

24. Doanh thu chưa thực hiện

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dịch vụ quản lý bất động sản	488.392	494.848
Dịch vụ cho thuê	32.297	19.983
TỔNG CỘNG	520.689	514.831
Dài hạn		
Dịch vụ quản lý bất động sản	556.319	685.590
Dịch vụ cho thuê	214.544	231.590
TỔNG CỘNG	770.863	917.180

25. Phải trả khác

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	50.599.149	32.240.644
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (ii)	27.717.379	14.025.159
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	1.677.516	2.007.562
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	569.086	897.895
Phải trả theo hợp đồng thư tín dụng (iv)	3.330.138	516.678
Các khoản phải trả khác	3.360.326	2.290.689
TỔNG CỘNG	87.253.594	51.978.627
Trong đó:		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	86.955.412	50.966.906
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	298.182	1.011.721
Dài hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	7.670.931	202.172
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích cho thuê bất động sản	67924	59.683
Các khoản phải trả dài hạn khác	31.625	6.066
TỔNG CỘNG	7.770.480	267.921
Trong đó:		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	110.254	104.921
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	7.660.226	163.000

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HH

25. Phải trả khác (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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) Số dư chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận trước thuế, từ việc kinh doanh các cấu phần khách sạn và các cấu phần bất động sản tại một số dự án của Công ty và các công ty con, bao gồm: Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes Smart City;
- (iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và 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;
- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản phải trả theo hình thức thư tín dụng, đáo hạn muộn nhất vào tháng 5 năm 2024 với lãi suất cố định từ 14%/năm đến 14,5%/năm.

26. Vay

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Số đầu năm (Trình bày lại)		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)	7.365.623	7.365.623	18.071.176	(13.988.889)	11.447.910	11.447.910
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	3.474.943	3.474.943	3.403.185	(4.637.284)	2.240.844	2.240.844
Vay ngắn hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	626.000	626.000	2.640.939	(3.166.939)	100.000	100.000
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	-	-	2.938.782	(2.859.782)	79.000	79.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	3.346.853	3.346.853	4.436.034	(3.361.000)	4.421.887	4.421.887
Vay từ các bên liên quan	-	-	79.835	(79.835)	-	-
	14.813.419	14.813.419	31.569.951	(28.093.729)	18.289.641	18.289.641
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	6.265.150	6.265.150	16.611.008	(3.563.038)	19.313.120	19.313.120
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	5.978.220	5.978.220	10.404.694	(8.246.048)	8.136.866	8.136.866
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.3)	6.462.104	6.462.104	8.917.867	(4.436.034)	10.943.937	10.943.937
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	2.170.828	2.170.828	-	(2.170.828)	-	-
	20.876.302	20.876.302	35.933.569	(18.415.948)	38.393.923	38.393.923
TỔNG CỘNG	35.689.721	35.689.721	67.503.520	(46.509.677)	56.683.564	56.683.564

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

26. Vay (tiếp theo)

26.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	5.763.047	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 11 năm 2024	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.313.461	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 6 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	1.148.000	Tháng 7 năm 2024	(iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	854.346	Từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 7 năm 2024	(iv)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	847.535	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 2 năm 2024	(v)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	VND	838.319	Từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 6 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	651.669	Từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 6 năm 2024	(vi)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	31.533	Tháng 6 năm 2024	(ii)
TỔNG CỘNG		11.447.910		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 5,5%/năm đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 8,3%/năm đến 9%/năm

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay ngắn hạn được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 11) và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của các Công ty trong Tập đoàn;
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) và quyền tài sản từ một số hợp đồng thi công xây dựng giữa Công ty và các công ty con với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay ngắn hạn được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay ngắn hạn được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - công ty CP;
- (vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, tài sản và quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 11).

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết 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	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	6.298.377	Từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 6 năm 2027	(i)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	1.576.000	Từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2024	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	5.673.759	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 3 năm 2028	(ii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	444.436	Tháng 10 năm 2024	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	5.149.624	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(iii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.000.000	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 2 năm 2028	(iv)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	100.000	Tháng 11 năm 2024	
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	870.954	Tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028	(v)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	58.064	Tháng 10 năm 2024	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	VND	831.250	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028	(vi)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	62.344	Tháng 10 năm 2024	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	VND	730.000	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(vii)
TỔNG CỘNG		21.553.964		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		19.313.120		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		2.240.844		

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn và vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8%/năm đến 16%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,7%/năm đến 12%/năm

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

26. Vay (tiếp theo)

26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14) nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng tài sản dự phòng trả nợ tại ngân hàng nước ngoài, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu, các khoản tiền có thể thu được từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng:
- Tài sản dự phòng trả nợ tại ngân hàng nước ngoài, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu, các khoản tiền có thể thu được từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;
 - Một số cổ phiếu niêm yết của một công ty cùng Tập đoàn.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này; Cổ phần của một công ty con.
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.
- (vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất hình thành trong tương lai (Thuyết minh số 11) và lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.
- (vii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), không bao gồm quyền sử dụng đất.

26.2 Vay từ các đối tác

Các khoản đi vay ngắn hạn từ một (01) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 100 tỷ VND, chịu lãi suất 12%/năm và đáo hạn tháng 8 năm 2024.

Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ một (01) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 79 tỷ VND, chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm và đáo hạn tháng 11 năm 2024

Các khoản đi vay dài hạn từ chín (09) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 8.137 tỷ VND, chịu lãi suất từ 7%/năm đến 12%/năm và đáo hạn từ tháng 2 đến tháng 7 năm 2025.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

26. Vay (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu dài hạn phát hành	15.365.824	9.808.957
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(4.421.887)	(3.346.853)
TỔNG CỘNG	10.943.937	6.462.104

Đơn vị tính: triệu VND

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 Việt Nam	2.151.900	Tháng 9 năm 2024	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,025%/năm đến 10,675%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	2.151.900			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.269.987	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,25%/năm đến 10,725%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	2.269.987			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.069.379	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,275%/năm đến 10,925%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.480.448	Tháng 4 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.452.580	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.971.305	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.970.225	Tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
TỔNG CỘNG	15.365.824			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	10.943.937			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	4.421.887			

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, các động sản gắn liền với tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14).

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

27. Dự phòng phải trả

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa và khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản đã 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. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng theo điều khoản bảo hành.

28. Vốn chủ sở hữu

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023				Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Năm trước						
Số đầu năm	43.543.675	1.260.023	524.355	79.413.446	6.665.912	131.407.411
- Mua mới các công ty con trong năm	-	-	(53.413)	-	-	(53.413)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	28.830.869	330.721	29.161.590
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	388.100	(3.013.055)	(2.624.955)
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	(8.708.735)	-	(8.708.735)
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(675.010)	(675.010)
- Tặng khác	-	-	5.000	9.955	-	14.955
Số cuối năm	43.543.675	1.260.023	475.942	99.933.635	3.308.568	148.521.843
Năm nay						
Số đầu năm	43.543.675	1.260.023	475.942	99.933.635	3.308.568	148.521.843
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	33.371.406	161.470	33.532.876
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	91.738	(135.517)	(43.779)
- Tặng do bán công ty con	-	-	625.374	-	(8)	625.366
- Quý dự phòng khác	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Số cuối năm	43.543.675	1.260.023	1.106.316	133.391.779	3.334.513	182.636.306

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

28. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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	43.543.675	43.543.675
Số cuối năm	43.543.675	43.543.675

28.3 Cổ phiếu phổ thông

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

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

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	103.556.722	62.392.603
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	89.668.907	51.202.018
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	6.707.104	5.235.200
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	3.089.938	2.463.603
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.200.847	1.185.736
Doanh thu khác	2.889.926	2.306.046
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	103.556.722	62.392.603
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	101.860.631	61.010.673
Doanh thu đối với các bên liên quan	1.696.091	1.381.930

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

29. Doanh thu (tiếp theo)

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)	11.356.303	11.587.263
Lãi từ tiền gửi, đặt cọc và cho vay	6.409.273	2.820.346
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.225.504	1.672.633
Thu nhập tài chính khác	963.051	609.925
TỔNG CỘNG	19.954.131	16.690.167

- (i) Chủ yếu bao gồm khoản lãi từ các giao dịch chuyển nhượng vốn trong các công ty con (Thuyết minh số 4.2).
- (ii) Chủ yếu bao gồm lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển dự án Vinhomes Star City Thanh Hóa và doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư với các công ty trong cùng Tập đoàn.

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	1.683.737	1.601.082
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(770.198)	(653.556)

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	55.875.820	22.755.797
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	6.105.460	4.496.796
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	2.604.965	1.817.737
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	487.538	532.130
Giá vốn khác	2.776.340	2.093.816
TỔNG CỘNG	67.850.123	31.696.276

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

31. Chi phí tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	3.052.805	2.075.514
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	603.516	1.641.438
(Hoàn nhập)/trích lập chi phí dự phòng đầu tư	(326.798)	381.080
Chi phí tài chính khác	540.766	296.087
TỔNG CỘNG	3.870.289	4.394.119

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	2.104.578	1.294.686
Chi phí quảng cáo tiếp thị	950.125	724.470
Chi phí nhân viên	157.711	147.370
Chi phí vận hành, thuê mặt bằng kinh doanh	141.478	195.028
Chi phí bán hàng khác	308.912	70.226
	3.662.804	2.431.780
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tài trợ	2.266.447	997.434
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.147.284	929.305
Chi phí nhân viên quản lý	290.902	263.654
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	235.977	243.828
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	152.313	209.706
	4.092.923	2.643.927
TỔNG CỘNG	7.755.727	5.075.707

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

33. Thu nhập khác

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản	402.506	-
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	59.847	1.051.981
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	9.362	4.854
Hoàn nhập dự phòng	140.753	312
Thu nhập khác	172.248	76.597
TỔNG CỘNG	784.716	1.133.744

34. Chi phí khác

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản phạt	1.255.793	178.681
Lỗi từ thanh lý tài sản cố định	38.941	230.155
Chi phí khác	225.110	55.261
TỔNG CỘNG	1.519.844	464.097

35. 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	40.142.258	50.484.480
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.440.689	10.102.290
Chi phí nhân công	1.815.585	1.657.041
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.436.293	1.216.548
Chi phí tài trợ	2.266.447	997.434
Chi phí khác	495.288	773.824
TỔNG CỘNG	60.596.560	65.231.617

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

36. 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.

36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.232.770	9.820.841
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	544.639	(339.732)
TỔNG CỘNG	9.777.409	9.481.109

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	43.310.285	38.642.699
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20% của Công ty và các công ty con	8.662.057	7.728.540
<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	(4.413)	712.924
Tài sản thuế TNDN hoãn chưa ghi nhận liên quan đến lỗi thuế	144.966	266.777
Lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	1.022.265	503.837
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các kỳ trước vào kỳ này theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(14.468)	(10.160)
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	83.278	87.928
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	40.815	41.284
Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	(285.250)	(292.074)
Lỗi năm trước chuyển sang	(52.672)	(79.510)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(58.790)	(132.729)
Chi phí không được khấu trừ	266.529	547.491
Điều chỉnh khác	(26.908)	106.801
Chi phí thuế TNDN	9.777.409	9.481.109

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

36. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

36.2 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 năm 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.

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Đơn vị tính: triệu VND				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp cho hoạt động kinh doanh bất động sản	342.861	616.413	(273.552)	532.711
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	499.436	538.120	(38.684)	145.990
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	6.537	22.762	(16.225)	9.131
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	122.744	93.610	29.134	23.664
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con	20.412	20.760	(348)	(51.407)
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	3.129	5.432	(2.303)	(3.046)
	995.119	1.297.097		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(443.653)	(460.548)	16.895	27.678
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	(225.079)	(241.619)	16.540	(121.138)
Chênh lệch từ hợp đồng thuê tài chính	(496.455)	(223.851)	(272.604)	(223.851)
Lãi trong công ty liên kết	(2.140)	-	(2.140)	-
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	(1.352)	-	(1.352)	-
	(1.168.679)	(926.018)		
(Thuế TNDN hoãn lại phải trả)/ tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	(173.560)	371.079		
(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			(544.639)	339.732

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

36. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

36.4 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ 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 2.702 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.204 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 ngưỡng quy định

Phần chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP 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 tại Nghị định này trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được khấu trừ đó.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ tính thuế tiếp theo tại thời điểm này.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

37. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Danh sách các bên có liên quan của Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị số 01A/2024/BC-VH được công bố thông tin đại chúng ngày 29 tháng 01 năm 2024.

37.1 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:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay phải thu	-	1.500.000
		Cho vay đã thu	-	7.950.000
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	983.066	798.362
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	1.189.968	1.589.690
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh đã thu	962.147	1.724.544
		Nhận hoàn cọc chuyển nhượng dự án, hợp tác đầu tư và phát triển dự án	4.430.000	16.109.684
		Đặt cọc và góp vốn cho mục đích chuyển nhượng dự án, hợp tác đầu tư và phát triển dự án	34.899.443	42.170.447
		Cổ tức đã trả bằng tiền	-	5.804.965
		Tạm ứng phí quản lý dịch vụ	480.000	540.566
		Cần trừ phí quản lý dịch vụ	1.020.566	-
		Chi phí mua hàng hóa tài trợ phải trả	-	746.631
		Phí dịch vụ tư vấn marketing phải trả	-	105.442
		Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc	685.492	574.960
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	301.921	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	301.921	-
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	2.231.091	-
		Cho vay phải thu	44.087.425	18.025.379
		Cho vay đã thu	36.840.611	16.457.379
		Cho vay đã chuyển nhượng cho công ty liên quan khác	10.761.814	-
		Nhận gốc vay	-	24.308.338
		Trả gốc vay	-	24.308.338
		Nhận hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần	50.000	3.850.000
		Phải thu từ lãi cho vay	1.063.063	-
		Cho vay phải thu từ biên bản bù trừ công nợ	2.147.000	-
		Bù trừ công nợ theo biên bản thỏa thuận	200.000	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần	882.000	-		

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

37.1 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 Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	168.964	214.872
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail ("Công ty Vận hành Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	3.647.620	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	-	56.000
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	-	123.902
		Thu nhập từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu	1.540.077	1.202.202
		Thu nhập từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu	476.097	459.065
		Cho vay đã thu	-	2.348.663
		Hoàn cọc chuyển nhượng dự án	-	968.773
		Chi phí mua hàng hóa phải trả	382.494	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng nhà máy phải thu	167.696	-
		Chi mua hàng hóa phải trả	945.102	5.339.181
		Chi mua hàng hóa đã trả	937.662	5.345.953
		Tạm ứng mua hàng hóa	1.363.332	-
		Phải thu do hoàn trả hàng hóa đã mua	1.254.292	-
Đã thu do hoàn trả hàng hóa đã mua	1.254.292	-		
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa đã trả	75.859	526.125
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Tạm ứng tiền chi từ thiện	-	90.405
		Hoàn ứng tiền chi từ thiện	-	194.985
Công ty Cổ phần bất động sản Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	596.000
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	424.000

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

37.1 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 Cổ Phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	261.901	226.958
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	3.849.606	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh BĐS SV ("Công ty SV")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 30 tháng 5 năm 2022	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.039.042
Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	13.233.181	1.725.000
		Cho vay đã thu	13.233.181	1.725.000
		Lãi vay phải thu	220.499	-
		Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	715.661	-
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Góp vốn	-	900.000
		Nhận trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	1.956.036
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	135.059
		Phí dịch vụ môi giới phải trả	-	217.505
		Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.522.030	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đô Thị Xanh ("Công ty Đô Thị Xanh")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Lãi nhập gốc vay	-	500.828
		Trả gốc vay	-	815.000
		Lãi đi vay phải trả	-	221.348
		Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	3.294.233
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Long Hải ("Công ty Long Hải")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	2.899.468
Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ MTC Việt Nam	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	98.654	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	792.330	-
		Đã thu về chuyển nhượng cổ phần	396.165	-

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

37.1 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 Cổ phần Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí tài trợ bệnh viện	1.374.425	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt ("Công ty Ngọc Việt")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	4.950.000	-
		Cho vay đã thu	14.670.814	-
		Cho vay phải thu theo biên bản thỏa thuận	10.761.814	-
		Lãi vay phải thu	202.856	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus ("Công ty VinBus")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả	304.964	-
		Cho vay phải thu	5.995.000	-
		Cho vay đã thu	5.995.000	-
Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	2.159.649	-
		Cho vay đã thu	12.649	-
		Bù trừ công nợ theo biên bản thỏa thuận	2.147.000	-
		Chi tài trợ	402.200	-
Cá nhân số 1	Tổng Giám Đốc, Đại diện pháp luật một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	3.435.600
Cá nhân số 2	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Tạm ứng giải phóng mặt bằng	-	4.045.000
Cá nhân số 3	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	873.000
Cá nhân số 4	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần	-	343.170
Cá nhân số 5	Người có quan hệ gia đình với Thành viên Hội đồng quản trị	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	1.782.000	-
		Đã thu về chuyển nhượng cổ phần	1.782.000	-

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

37.1 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
Cá nhân số 6	Thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	420.420	-
		Đã thu về chuyển nhượng cổ phần	210.210	-
Cá nhân số 7	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty mẹ	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	404.250	-
		Đã thu về chuyển nhượng cổ phần	202.125	-
Cá nhân số 8	Thành viên Hội đồng Quản trị của một công ty con	Doanh thu về chuyển nhượng bất động sản	195.866	-
Cá nhân số 9	Thành viên Hội đồng Quản trị của công ty con	Doanh thu về chuyển nhượng bất động sản	226.205	-

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản được ghi nhận trên hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ một số khoản phải thu, vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần có tài sản đảm bảo như được trình bày tại các Thuyết minh tương ứng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2022: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty và các công ty con được đảm bảo bởi 362,9 triệu cổ phiếu của Công ty VinFast Auto Ltd., được nắm giữ bởi một số bên liên quan là các công ty cùng chủ sở hữu của Tập đoàn.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

37.2 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 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty SV	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	505.325
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	225.698
		Phải thu khác	7.887	20.314
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	89.266	91.468
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	56.434	41.429
		Phí quản lý và tư vấn bán hàng	25.639	-
		Phải thu khác	6.629	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	72.272	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan	185.702	49.119
		Phải thu khác	34.701	47.969
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	396.165	-
Cá nhân số 6	Thành viên hội đồng quản trị	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	210.210	-
Cá nhân số 7	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty mẹ	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	202.125	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác (i)	227.881	154.400
			1.514.911	1.135.722

(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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	-	540.566
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	1.334.090	97.800
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước chi phí khác	43.009	33.896
			1.377.099	672.262
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 và hợp tác phát triển dự án	410.230	8.580.668
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	221.707	42.113
		Phải thu từ hợp đồng đặt cọc đầu tư dự án	7.300.000	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	491.910	476.097
		Phải thu chi hộ	569.803	402.107
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	268.670	167.077
			9.262.320	9.668.062
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	13.571.232	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
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	14.807.304	13.759.137
Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	1.253.697	619.176
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	99.040	130.142
			32.521.273	20.298.455

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	199.700	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác, phát triển dự án	50.000	100.000
Các cá nhân khác	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	-	367.656
			249.700	467.656
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)				
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	65.954.270	53.953.970
			65.954.270	53.953.970
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	79.725	167.329
		Phí dịch vụ phải trả khác	2.300	197.799
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	428.025	91.039
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	388.986	-
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	76.277	16.844
Công ty VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	304.964	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	38.478	156.699
			1.318.755	629.710

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau (tiếp theo):
Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)				
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	1.956.036
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	2.050.000	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước cho hợp đồng tư vấn bán hàng	-	132.000
Công ty Long Hải	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Nhận ứng trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	2.899.468
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Nhận ứng trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	3.294.233
			2.050.000	8.281.737
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 và chuyển nhượng dự án	-	657.420
		Phải trả khác	181.243	208.653
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	135.059
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	116.939	10.589
			298.182	1.011.721
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	3.849.606	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (**)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	3.810.620	163.000
			7.660.226	163.000

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

(**) Khoản nhận đặt cọc với cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi suất từ 10%/năm đến 12%/năm.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

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 Tập đoàn	139.000	11%	Tháng 2 năm 2024	Không
Công ty Sài Đồng	Công ty cùng chủ sở hữu	13.444	11%	Tháng 9 năm 2024	Không
		152.444			

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Ngọc Việt	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.041.000	12%	Tháng 2 năm 2025	Không
Công ty Sài Đồng	Công ty cùng chủ sở hữu	9.100	12%	Tháng 2 năm 2025	Không
		1.050.100			

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

Đơn vị tính: triệu VND

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	139.000	9%	Tháng 5 năm 2023	Không
		139.000			

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.568.000	9%	Tháng 2 năm 2024	Không
		1.568.000			

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

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

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

Công ty và các công ty con không có các khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Công ty và các công ty con không có các khoản đi vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	2.170.828	9%	Tháng 6 năm 2024	Không
		2.170.828			

37.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: triệu VND

Chức danh	Thù lao (*)		
	Năm nay	Năm trước	
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	6.370	3.967
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	3.003	3.458
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	971	1.266
Ông Ashish Jaiprakash Shastri	Thành viên	-	-
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	2.447	-
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	119	930
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	1.310	1.166
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	1.311	1.166
Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	1.165	1.038
Tổng cộng		16.696	12.991

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Chức danh	Lương		
	Năm nay	Năm trước	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	13.866	11.679
Các thành viên quản lý khác		64.585	57.732
Tổng cộng		78.451	69.411

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát ("BKS"):

Đơn vị tính: triệu VND

Chức danh	Tiền lương và chi phí hoạt động		
	Năm nay	Năm trước	
Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng BKS	197	241
Các thành viên BKS		265	314
Tổng cộng		462	555

38. 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	33.371.406	28.830.869
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	33.371.406	28.830.869

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

38. Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	4.354.367.488
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	4.354.367.488

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.664	6.621
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.664	6.621

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.

39. 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 2023 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

40. 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	173.523	240.239
Trên 1 đến 5 năm	989.891	810.393
Trên 5 năm	8.766.637	7.752.398
Tổng cộng	9.930.051	8.803.030

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	906.696	901.710
Trên 1 đến 5 năm	1.590.787	1.259.197
Trên 5 năm	2.109.476	2.555.853
Tổng cộng	4.606.959	4.716.760

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

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

Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại hai (02) 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 cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn						
Không quá 1 năm	21.397	23.110	18.794	21.397	22.704	18.805
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn						
Trên 1-5 năm	94.146	93.214	51.561	92.006	92.969	50.034
Trên 5 năm	429.700	300.827	57.737	453.237	324.183	57.945
Tổng cộng	545.243	417.151	128.092	566.640	439.856	126.784

Công ty KCN Vinhomes, một công ty con, hiện đang cho thuê một số nhà xưởng gắn liền với đất theo hợp đồng thuê tài chính với các công ty trong cùng Tập đoàn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn						
Không quá 1 năm	602.709	1.806.873	570.168	547.497	1.606.411	518.244
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn						
Trên 1-5 năm	2.611.281	8.670.830	1.856.110	2.302.680	7.756.594	1.678.524
Trên 5 năm	149.238.179	125.253.471	13.231.830	145.178.234	123.714.505	12.726.820
Tổng cộng	152.452.169	135.731.174	15.658.108	148.208.411	133.077.510	14.923.588

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

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

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

Công ty 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 2023 ước tính là 8.944 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 10.001 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 2023 là 112.000.000 USD.

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 2023 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giò, 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 một công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giò phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Vào tháng 12 năm 2023, Công ty và Công ty con đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn một đối tác doanh nghiệp để mua lại một số cổ phần phổ thông trong công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 472,7 tỷ.

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 2023, 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 2023, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận này là 6.028 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HH

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

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

Công ty 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, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và một số ngân hàng cho các khách mua các căn hộ, biệt thự 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.

Cam kết sử dụng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty và các Công ty trong cùng Tập đoàn

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 phải trả, khoản vay của Công ty và các công ty trong cùng Tập đoàn.

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 để đảm bảo cho một số khoản của đối tác doanh nghiệp đã tham gia các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

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 Hoàng Gia 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 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 và các công ty con sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Vinschool được tính theo tỷ lệ chia sẻ doanh thu cố định và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

Cam kết 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.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	44.243.871	24.760.212
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	8.864.120	-
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(29.351.229)	(13.376.813)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(3.361.000)	(500.000)

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HH

42. Trình bày lại dữ liệu tương ứng

Công ty và các công ty con đã thực hiện điều chỉnh lại một số số liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 do thay đổi trong chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày các khoản phải trả theo hợp đồng thu tín dụng. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
319	Phải trả ngắn hạn khác	51.461.949	516.678	51.978.627
320	Vay và nợ ngắn hạn	15.330.097	(516.678)	14.813.419
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất				
11	Tăng các khoản phải trả	94.343.943	516.678	94.860.621
33	Tiền thu từ đi vay	25.276.890	(516.678)	24.760.212

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

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (“Công ty Cam Ranh”) từ các đối tác. Theo đó, Công ty Cam Ranh trở thành công ty con của Công ty.

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (“Công ty TPX Holding”) và góp vốn bằng 628.860.000 cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh. Tháng 2 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã ký hợp đồng chuyển nhượng 35% vốn góp trong công ty TPX Holding cho các đối tác.

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (“Công ty TS Holding”) và góp vốn bằng 1.328.929.900 cổ phần trong Công ty Thái Sơn. Trong tháng 2 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã ký hợp đồng chuyển nhượng 34% vốn góp trong công ty TS Holding cho các đối tác.

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2024

Hoàng Mạnh Đức
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HH

Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	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	99,18	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,79	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,85	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	99,99	99,91	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (i) (ii)	Công ty Tây Tăng Long	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (Trước đây là “Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam”) (i)	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	97,81	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (i)	Công ty TTTC Berjaya	67,50	67,43	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Công ty Thái Sơn	100,00	99,91	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	Công ty Thiên Niên Kỷ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HH

Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Công ty Thành phố Xanh	100,00	99,91	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00	99,95	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes	Công ty KCN Vinhomes	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	100,00	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn VinITIS	Công ty VinITIS	79,00	79,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	96,39	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	96,39	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	96,39	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	100,00	97,42	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	96,69	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	96,39	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	97,65	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
26	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	99,90	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư bất động sản và cho thuê văn phòng
27	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	Công ty Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, TP Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
28	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows (Trước đây là “Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons2”)	Công ty Vincons Windows	100,00	100,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
29	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành Phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
30	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh	Công ty Trường Thịnh	99,00	99,00	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	Công ty Cá Tầm	100,00	99,96	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	Công ty Hiệp Thành Công	100,00	99,95	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00	99,95	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
34	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	Công ty Newland	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

(iii) Thành viên không kiểm soát trong công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 40.