

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN VINHOMES
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận
Long Biên, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN VINHOMES,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:0102671977
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2024-08-30 00:13:20
Foxit Reader Version: 9.6.0

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15 - 99
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	100 - 104

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 36 ngày 9 tháng 4 năm 2024.

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

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Tru, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiệu Hoa	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Lê 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 8 năm 2024
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2024

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Phạm Thiều Hoa	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2024

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 số sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 số 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:


Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

B11
CÔNG
NHÌ
EST &
HIỆT
-TR

Nguyễn

Số tham chiếu: 11536458/68399852/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 96, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

CHỖ CHỮ
HÀ
DUNI
M
CHỈ

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		259.728.446	242.340.589
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	17.179.976	14.103.181
111	1. Tiền		16.636.089	13.121.831
112	2. Các khoản tương đương tiền		543.887	981.350
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.673.995	3.833.948
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	3.673.995	3.833.948
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		145.799.709	132.871.090
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	20.661.172	19.513.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	20.207.313	17.430.700
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.468.250	4.944.650
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	103.697.020	91.205.974
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(234.046)	(223.256)
140	IV. Hàng tồn kho	11	58.659.923	55.317.712
141	1. Hàng tồn kho		58.712.830	55.371.865
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(52.907)	(54.153)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		34.414.843	36.214.658
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.936.780	1.347.675
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		903.536	873.205
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	41.173	41.294
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	31.533.354	33.952.484

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		233.721.916	202.290.086
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		66.453.120	33.800.118
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	10.930.572	1.050.800
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	55.522.548	32.749.318
220	II. Tài sản cố định		12.268.758	11.671.412
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	11.251.725	10.619.034
222	Nguyên giá		13.203.825	12.261.718
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.952.100)	(1.642.684)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	1.017.033	1.052.378
228	Nguyên giá		1.382.487	1.381.279
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(365.454)	(328.901)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	19.830.562	17.036.905
231	1. Nguyên giá		21.928.035	18.824.484
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.097.473)	(1.787.579)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		73.553.798	60.790.104
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	73.553.798	60.790.104
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	10.374.902	7.760.265
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	189.106	187.469
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	10.158.325	7.624.903
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	-	(52.107)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	27.471	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		51.240.776	71.231.282
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.611.669	1.906.934
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	943.527	995.119
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	47.126.377	67.693.078
269	4. Lợi thế thương mại	20	559.203	636.151
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		493.450.362	444.630.675

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		286.518.100	261.994.369
310	I. Nợ ngắn hạn		227.951.712	211.073.231
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	18.503.257	20.452.354
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	47.710.091	35.137.334
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	15.697.841	15.699.414
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	36.308.970	33.490.728
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	492.491	520.689
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	82.814.017	87.253.594
320	7. Vay ngắn hạn	26	25.901.229	18.289.641
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	523.816	229.477
330	II. Nợ dài hạn		58.566.388	50.921.138
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	611.614	439.724
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	577.451	770.863
337	4. Phải trả dài hạn khác	25	9.240.580	7.770.480
338	5. Vay dài hạn	26	44.599.750	38.393.923
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	1.313.542	1.168.679
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	27	2.223.451	2.377.469

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		206.932.262	182.636.306
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	206.932.262	182.636.306
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		1.111.316	1.106.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		146.351.374	133.391.779
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		133.391.779	99.928.635
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		12.959.595	33.463.144
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		14.665.874	3.334.513
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		493.450.362	444.630.675

Trần Lê Ngọc Hải
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	36.586.565	61.912.394
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	36.586.565	61.912.394
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(26.123.928)	(42.161.723)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.462.637	19.750.671
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	10.038.550	13.714.583
22	7. Chi phí tài chính	31	(3.922.450)	(1.284.483)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(3.108.517)	(1.362.152)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	19.1	1.637	1.625
25	9. Chi phí bán hàng	32	(1.377.617)	(2.313.503)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(1.284.718)	(1.125.651)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.918.039	28.743.242
31	12. Thu nhập khác	33	470.468	37.775
32	13. Chi phí khác	34	(629.372)	(1.066.788)
40	14. Lỗ khác		(158.904)	(1.029.013)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.759.135	27.714.229
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.1	(1.942.564)	(6.402.312)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36.3	(196.456)	360.131
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		11.620.115	21.672.048



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ		11.775.718	21.605.018
62	20. (Lỗ)/lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(155.603)	67.030

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	2.704	4.962
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	2.704	4.962



Trần Lê Ngọc Hải
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		13.759.135	27.714.229
	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn TSCĐ vô hình và phân bổ lợi thế thương mại	35	790.817	637.352
03	Các khoản dự phòng		100.192	12.376
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		225.936	73.141
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(10.051.345)	(12.454.236)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	3.108.517	1.362.152
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		7.933.252	17.345.014
09	Tăng các khoản phải thu		(31.391.982)	(21.715.718)
10	Giảm hàng tồn kho		1.553.378	6.594.838
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		17.476.663	(7.553.519)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(1.293.091)	2.557.900
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	2.001.060
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.166.006)	(1.803.972)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(2.057.824)	(911.666)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(10.945.610)	(3.486.063)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(10.612.076)	(8.054.252)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		38.169	49.642
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(28.832.008)	(17.298.670)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		26.760.773	4.226.321
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(15.288.848)	(4.409.059)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		24.046.278	12.165.355
27	Tiền thu lãi cho vay		5.027.356	3.523.362
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.139.644	(9.797.301)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		2.000	16.700
33	Tiền thu từ đi vay		30.726.926	25.157.828
34	Tiền trả nợ gốc vay		(17.246.165)	(17.602.663)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(600.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		12.882.761	7.571.865

BỘ CÔNG THƯƠNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		3.076.795	(5.711.499)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		14.103.181	10.816.783
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	17.179.976	5.105.284

Trần Lê Ngọc Hải
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 36 ngày 9 tháng 4 năm 2024.

Hoạt động chính trong kỳ 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 và một chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, 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 chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là: 11.342 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.940).

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Công ty và các công ty con đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường. Mặt khác, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán; và doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công phụ thuộc vào tiến độ công việc được hoàn thành của dự án.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có 38 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 34 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con, tên viết tắt và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con được trình bày trong Phụ lục 1.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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 giữa niên độ 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 niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm 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 giữa niên độ và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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 giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 thuê phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty 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 giữa niên độ. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 3.20 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 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 cố định khác	2 - 8 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.20, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

3.11 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 giữa niên độ. 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 kỳ phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 *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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.12 *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 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 giữa niên độ, 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.

3.13 *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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 cần 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 ngừng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.14 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.

3.15 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 giữa niên độ 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 được 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 góp vốn 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, 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 giữa niên độ 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.17 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.

3.18 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 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 kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. 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 kỳ.

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu 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 giữa niên độ 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 doanh nghiệp cho thuê 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 cho thuê phải 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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 định.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và 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 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 giữa niên độ.

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

Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm giá thành hàng tồn kho bất động sản được chuyển nhượng trong kỳ và lợi nhuận phân chia cho bên thứ ba cùng tham gia hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản với Công ty 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ nếu Công ty có nghĩa vụ hoàn trả các khoản vốn góp này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.23 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.24 Lãi trên cổ phiếu

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

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 kỳ 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.

3.25 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp 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 chia theo vùng địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

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

3.26 Các bên liên quan

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

3.27 Chia tách công ty

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

- ▶ Tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty; và
- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.28 Chi phí phát hành trái phiếu

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

30
C
CH
NS
VII
-7

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản*

Trong giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty và công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của công ty sau từ đối tác. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của 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 Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh"), công ty con mới

Tháng 1 năm 2024, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Cam Ranh từ các đối tác với tổng giá phí là 10.646 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cam Ranh trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Cam Ranh là một trong 3 nhà đầu tư liên danh làm chủ đầu tư dự án bất động sản.

4.2 *Giao dịch thoái vốn công ty con không mất quyền kiểm soát*

Các giao dịch thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu nhưng không mất quyền kiểm soát có ảnh hưởng đáng kể tới lợi ích cổ đông không kiểm soát và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối bao gồm:

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding ("Công ty TPX Holding")

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty TPX Holding bằng 628.860.000 cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh ("Công ty Thành Phố Xanh"), tương ứng 94% vốn góp Công ty Thành Phố Xanh. Trong tháng 2 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã thực hiện chuyển nhượng 35% vốn góp trong Công ty TPX Holding cho đối tác với giá phí 7.059 tỷ VND. Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con vẫn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty TPX Holding. Ảnh hưởng của giao dịch chuyển nhượng này được trình bày tại Thuyết minh số 28.

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding ("Công ty TS Holding")

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty TS Holding bằng 1.328.929.900 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn"), tương ứng 98,4% vốn góp Công ty Thái Sơn. Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty TS Holding bằng 1.328.929.900 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn"), tương ứng 98,4% vốn góp Công ty Thái Sơn. Trong tháng 3 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã thực hiện chuyển nhượng 34% vốn góp trong Công ty TS Holding cho các đối tác với giá phí 7.059 tỷ VND. Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con vẫn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty TS Holding. Ảnh hưởng của giao dịch chuyển nhượng này được trình bày tại Thuyết minh số 28.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền mặt	2.257	1.813
Tiền gửi ngân hàng	16.633.832	13.120.018
Các khoản tương đương tiền	543.887	981.350
TỔNG CỘNG	17.179.976	14.103.181

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 1,6%/năm đến 3,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,1%/năm đến 3,3%/năm).

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	798.838	156.674
- Euro (EUR)	46	4.142
- Đồng Rúp (RUB)	-	8.787

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.305.727	1.305.727	1.465.680	1.465.680
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.368.268	2.368.268	2.368.268	2.368.268
TỔNG CỘNG	3.673.995	3.673.995	3.833.948	3.833.948

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 7,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: kỳ hạn gốc từ trên 6 đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 7,6%/năm).

(ii) Đây là khoản phải thu từ cho vay các đối tác doanh nghiệp có giá trị 2.368,2 tỷ VND 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 và quyền phát sinh từ một dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	11.939.672	12.458.383
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	6.750.705	1.565.179
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	313.765	305.408
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	226.203	212.869
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	4.330.887
Phải thu khác	1.430.827	640.296
TỔNG CỘNG	20.661.172	19.513.022
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>19.175.224</i>	<i>17.998.111</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>1.485.948</i>	<i>1.514.911</i>
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10% Đối tác doanh nghiệp số 1</i>	<i>2.795.425</i>	<i>-</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(58.132)	(48.055)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Trả trước cho người bán	19.144.965	16.053.601
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.062.348	1.377.099
TỔNG CỘNG	20.207.313	17.430.700
Dự phòng trả trước cho người bán	(32.152)	(32.152)
<i>Trong đó, khoản ứng trước chiếm trên 10% Đối tác doanh nghiệp số 2 (i)</i>	<i>5.828.809</i>	<i>1.317.714</i>

(i) Khoản tạm ứng này được đảm bảo bằng tài sản, cổ phần của một số công ty không niêm yết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	1.329.250	4.792.206
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi</i>	<i>282.860</i>	<i>2.168.844</i>
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 37)</i>	<u>139.000</u>	<u>152.444</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.468.250</u>	<u>4.944.650</u>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(27.650)	(27.650)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (ii)	10.930.572	700
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 37)</i>	<u>-</u>	<u>1.050.100</u>
TỔNG CỘNG	<u>10.930.572</u>	<u>1.050.800</u>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản cho vay các cá nhân với giá trị 1.048 tỷ VND đáo hạn tháng 4 năm 2025 và hưởng lãi suất 12%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn, và
- ▶ Khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 281,7 tỷ VND, đáo hạn tháng 7 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025 và hưởng lãi suất từ 9%/năm đến 12%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 10.928 tỷ VND, đáo hạn từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 7 năm 2026 và hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phần và phần vốn góp của các cá nhân và đối tác trong các công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	56.517.696	39.499.219
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	33.123.779	36.498.402
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ, lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác (iii)	8.728.166	3.437.211
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (iv)	1.259.481	1.285.096
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)	751.705	8.051.705
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (vi)	658.925	624.106
Phải thu khác	2.657.268	1.810.235
TỔNG CỘNG	103.697.020	91.205.974
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(116.112)	(115.399)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>93.940.408</i>	<i>81.943.654</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>9.756.612</i>	<i>9.262.320</i>
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)	38.079.232	16.361.232
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (vi)	16.909.775	16.239.804
Phải thu khác	533.541	148.282
TỔNG CỘNG	55.522.548	32.749.318
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>8.438.935</i>	<i>228.045</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>47.083.613</i>	<i>32.521.273</i>

(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 là 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) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm 6.718 tỷ VND phải thu từ 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 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên, Vinhomes Star City Thanh Hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (iv) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc chi hộ các chi phí xây dựng theo các thoả thuận bồi hoàn với các đối tác nhận chuyển nhượng một phần dự án.
- (v) Chủ yếu 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 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 21.600 tỷ VND cho một số 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.
- (vi) Chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ hợp đồng thuê tài chính với các đối tác trong Tập đoàn.

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: triệu VND

Đối tượng nợ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	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	578.803	344.757	234.046	484.314	261.058	223.256
TỔNG CỘNG	578.803	344.757	234.046	484.314	261.058	223.256

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	46.167.459	-	51.306.372	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	3.943.432	-	2.300.235	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	7.519.081	(7.073)	393.726	(7.073)
Bất động sản mua để bán	120.932	(1.190)	120.932	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iii)	961.926	(44.644)	1.250.600	(45.890)
TỔNG CỘNG	58.712.830	(52.907)	55.371.865	(54.153)

- (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, Vinhomes Golden Avenue, Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh 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) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 22.440 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty, 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

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	54.153	51.636
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	30.916
Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ	(1.246)	-
Số cuối kỳ	52.907	82.552

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.614.952	1.090.082
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	167.026	108.653
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	154.802	148.940
TỔNG CỘNG	1.936.780	1.347.675
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	1.691.342	1.287.030
Chi phí công cụ, dụng cụ	744.976	439.201
Chi phí trả trước dài hạn khác	175.351	180.703
TỔNG CỘNG	2.611.669	1.906.934

(i) Chủ yếu bao gồm tiền thuê đất trả trước của Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

13. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	31.533.354	33.952.484
TỔNG CỘNG	31.533.354	33.952.484
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	28.470.529	33.702.784
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	3.062.825	249.700
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	46.094.040	66.660.742
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.337	1.032.336
TỔNG CỘNG	47.126.377	67.693.078
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.529.561	1.738.808
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	45.596.816	65.954.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Các khoản này chủ yếu 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 cho đối tác với tổng giá trị 9.500 tỷ VND để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Khoản đặt này được đảm bảo bằng cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn;
 - Khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.106 tỷ VND cho các đối tác và một công ty trong cùng Tập đoàn để nhận chuyển nhượng cổ phần của một số công ty tiềm năng;
 - Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 6.245 tỷ VND cho các cá nhân và đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần của một số công ty tiềm năng. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phần của các cá nhân và các đối tác trong công ty tiềm năng;
 - Khoản đặt cọc với giá trị 413,7 tỷ VND cho một đối tác để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
 - Khoản đặt cọc với giá trị 267,9 tỷ VND cho các đối tác để hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng.

Các khoản đặt cọc này không có lãi suất.

(ii) Bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 35.276 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 tổng giá trị 10.320 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của các công ty đang sử hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 497,2 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 này 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	8.659.483	2.818.633	715.107	36.461	32.034	12.261.718
Mua trong kỳ	15.468	271.203	77.339	530	705	365.245
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.299.782	251.546	515	-	-	1.551.843
Thanh lý, nhượng bán	(981.149)	(32.177)	(4.741)	-	-	(1.018.067)
Tặng/(giảm) khác	133.643	(80.505)	(576)	-	(9.476)	43.086
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	9.127.227	3.228.700	787.644	36.991	23.263	13.203.825
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	775	270.318	13.718	22.446	22.445	329.702
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	643.161	865.845	69.692	29.018	34.968	1.642.684
Khấu hao trong kỳ	167.322	110.232	88.630	540	1.719	368.443
Thanh lý, nhượng bán	(31.982)	(25.105)	(712)	-	-	(57.799)
Giảm khác	(1.228)	-	-	-	-	(1.228)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	777.273	950.972	157.610	29.558	36.687	1.952.100
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	8.016.322	1.952.788	645.415	7.443	(2.934)	10.619.034
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	8.349.954	2.277.728	630.034	7.433	(13.424)	11.251.725

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 2.956 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty, các công ty con và các công ty trong cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Lợi thế quyền khai thác mỏ	Chương trình phần mềm	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản cố định khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: triệu VND
Nguyên giá:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.165.109	203.622	4.087	4.138	4.323	1.381.279	
Mua trong kỳ	-	1.016	-	-	192	1.208	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.165.109	204.638	4.087	4.138	4.515	1.382.487	
Trong đó:							
Đã hao mòn hết	-	75.748	-	4.138	192	80.078	
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	146.356	175.427	-	4.138	2.980	328.901	
Hao mòn trong kỳ	24.372	11.791	-	-	390	36.553	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	170.728	187.218	-	4.138	3.370	365.454	
Giá trị còn lại:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.018.753	28.195	4.087	-	1.343	1.052.378	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	994.381	17.420	4.087	-	1.145	1.017.033	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	17.085.460	1.739.024	18.824.484
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.737.914	332.470	3.070.384
Thanh lý, nhượng bán	(1.542)	-	(1.542)
Tăng khác	34.709	-	34.709
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	19.856.541	2.071.494	21.928.035
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	65.721	144.456	210.177
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.138.720	648.859	1.787.579
Khấu hao trong kỳ	245.542	64.475	310.017
Thanh lý, nhượng bán	(123)	-	(123)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.384.139	713.334	2.097.473
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	15.946.740	1.090.165	17.036.905
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 (i)	18.472.402	1.358.160	19.830.562

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 30 tháng 6 năm 2024:

- Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 6.560 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và các Công ty trong cùng Tập đoàn và các đối tác.
- Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 1.732 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ 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 30 tháng 6 năm 2024 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 864 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 759 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và các khoản nhận đặt cọc 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 Golden Avenue, Dự án Vinhomes Sky Park Bắc Giang, Dự án Vinhomes Grand Park. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 7%/năm đến 16%/năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 9,3%/năm đến 15%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế	18.845.350	17.678.011
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	13.527.691	13.508.101
Một dự án tại Thành phố Thủ Đức	6.713.243	6.575.422
Dự án tại Long An	8.937.515	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 8.422 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty, công ty con trong cùng Tập đoàn và đối tác.

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1)	189.106	-	187.469	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2)	10.158.325	-	7.624.903	(52.107)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	27.471	-	-	-
TỔNG CỘNG	10.374.902	-	7.812.372	(52.107)

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 6 năm 2024 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	26,20	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 Vinhomes ("Công ty Vinhomes")	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Giá trị đầu tư vào		Đơn vị tính: triệu VND
	Công ty Tương Phú	Công ty Vin3S	
Giá trị đầu tư:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	89.281	87.990	177.271
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	89.281	87.990	177.271
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(1.969)	12.167	10.198
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	(94)	1.731	1.637
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	(2.063)	13.898	11.835
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	87.312	100.157	187.469
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	87.217	101.889	189.106

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1	19,83	19,83	2.593.324	-	19,83	2.593.324	-
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY") (i)	19,91	19,91	2.326.779	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2") (ii)	19,73	19,73	2.081.433	-	19,73	1.874.790	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	4,66	900.144	(52.107)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.959	-	19,82	614.959	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt	7,93	7,93	597.580	-	7,93	597.580	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.620	-	10,00	363.620	-

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024				Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iii)	-	51,00	342.908	-	(*)	-	51,00	342.908	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife	10,00	10,00	199.000	-	(*)	10,00	10,00	199.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Trường Lộc	1,00	1,00	47.347	-	(*)	1,00	1,00	47.347	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng	0,50	0,50	26.298	-	(*)	0,50	0,50	26.298	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	1,00	1,00	22.223	-	(*)	1,00	1,00	22.223	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh	0,50	0,50	17.507	-	(*)	0,50	0,50	17.507	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh	0,50	0,50	11.703	-	(*)	0,50	0,50	11.703	-
TỔNG CỘNG			10.158.325	-				7.624.903	(52.107)

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) Trong tháng 6 năm 2024, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19,914% phần vốn góp trong Công ty NVY từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (ii) Trong tháng 2 năm 2024, Công ty MV2 tăng vốn điều lệ thêm 1.048 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 206 tỷ VND vào Công ty MV2, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty MV2 không thay đổi.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Vinhomes (*)	Công ty Tân Liên Phát (*)	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty Vinhomes	Công ty VinITIS	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.045	76.637	200.769	1.543.197	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.045	76.637	200.769	1.543.197	

Nguyên giá:

Phân bổ lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	260.406	202.872	870	68.454	199.793	85.485	28.750	60.416	907.046
Phân bổ trong kỳ	18.412	14.344	61	5.763	16.819	7.618	3.928	10.003	76.948
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	278.818	217.216	931	74.217	216.612	93.103	32.678	70.419	983.994

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	109.461	85.277	365	47.274	137.974	67.560	47.887	140.353	636.151
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	91.049	70.933	304	41.511	121.155	59.942	43.959	130.350	559.203

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả cho người bán	17.866.839	19.133.599
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	636.418	1.318.755
TỔNG CỘNG	18.503.257	20.452.354

21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thanh toán theo tiến độ các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	38.027.029	30.626.141
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	9.230.956	4.153.794
Các khoản người mua trả tiền trước khác	452.106	357.399
TỔNG CỘNG	47.710.091	35.137.334

Trong đó:

Trả trước ngắn hạn của các bên khác	41.623.720	33.087.334
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	6.086.371	2.050.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.326.781	2.818.605	(2.057.824)	13.087.562
Thuế giá trị gia tăng	2.298.840	2.495.338	(3.132.239)	1.661.939
Thuế thu nhập cá nhân	170.298	337.603	(324.803)	183.098
Các loại thuế khác	903.495	1.150.421	(1.288.674)	765.242
TỔNG CỘNG	15.699.414	6.801.967	(6.803.540)	15.697.841
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cân trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.062	1.885	(1.881)	23.066
Các loại thuế khác	18.232	-	(125)	18.107
TỔNG CỘNG	41.294	1.885	(2.006)	41.173

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
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	21.236.191	18.744.104
Trích trước chi phí xây dựng	8.317.185	7.979.114
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản	5.262.214	5.469.891
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	674.154	414.797
Trích trước các khoản chi phí khác	986.410	882.822
TỔNG CỘNG	36.476.154	33.490.728
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>36.183.203</i>	<i>33.400.874</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>125.767</i>	<i>89.854</i>
Dài hạn		
Trích trước cho lãi vay phải trả	611.538	439.504
Trích trước các khoản chi phí khác	76	220
TỔNG CỘNG	611.614	439.724
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>599.326</i>	<i>439.724</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>12.288</i>	<i>-</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu quản lý bất động sản	411.811	488.392
Dịch vụ cho thuê	80.680	32.297
TỔNG CỘNG	492.491	520.689
Dài hạn		
Doanh thu quản lý bất động sản	391.484	556.319
Dịch vụ cho thuê	185.967	214.544
TỔNG CỘNG	577.451	770.863

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	47.962.778	50.599.149
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (ii)	27.333.959	27.717.379
Phải trả lợi nhuận chia sẻ từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	2.094.795	1.424.725
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	1.494.984	1.677.516
Phải trả theo hợp đồng thuê tín dụng (v)	1.339.378	3.330.138
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000	561.000
Phải trả khác từ chi hộ theo các cam kết xây dựng	536.416	536.416
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	404.510	334.233
Các khoản phải trả khác	1.086.197	1.073.038
TỔNG CỘNG	82.814.017	87.253.594
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>81.016.477</i>	<i>86.929.973</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>1.797.540</i>	<i>323.621</i>
Dài hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	8.895.706	7.670.931
Nhận đặt cọc ký quỹ dài hạn đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	234.900	-
Các khoản phải trả dài hạn khác	109.974	99.549
TỔNG CỘNG	9.240.580	7.770.480
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>2.743.486</i>	<i>110.254</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>6.497.094</i>	<i>7.660.226</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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;
 - ▶ Khoản nhận góp vốn 18.764 tỷ VND từ thỏa thuận đầu tư khung với một đối tác có quyền hưởng cổ tức cố định và cổ tức thưởng với tổng giá trị lên đến 41% lợi nhuận thỏa thuận trong phần dự án bất động sản;
- (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) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận tại một số dự án của Công ty, bao gồm: Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An;
- (iv) 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; và
- (v) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản phải trả theo hình thức thư tín dụng, đáo hạn muộn nhất vào tháng 10 năm 2024 với lãi suất cố định 14%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Số phát sinh trong kỳ			Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Đơn vị tính: triệu VND
	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)	11.447.910	11.447.910	14.579.726	(10.270.243)	15.757.393	15.757.393	15.757.393	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	2.240.844	2.240.844	3.441.323	(1.866.788)	3.815.379	3.815.379	3.815.379	
Vay ngắn hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	100.000	100.000	10.000	(100.000)	10.000	10.000	10.000	
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	79.000	79.000	707.549	(489.000)	297.549	297.549	297.549	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	4.421.887	4.421.887	1.499.021	-	5.920.908	5.920.908	5.920.908	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	-	100.000	-	100.000	100.000	100.000	
	18.289.641	18.289.641	20.337.619	(12.726.031)	25.901.229	25.901.229	25.901.229	
Vay dài hạn								
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	19.313.120	19.313.120	544.838	(4.281.321)	15.576.637	15.576.637	15.576.637	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	8.136.866	8.136.866	3.703.997	(5.413.863)	6.427.000	6.427.000	6.427.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.3)	10.943.937	10.943.937	12.364.169	(1.487.993)	21.820.113	21.820.113	21.820.113	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	-	800.012	(24.012)	776.000	776.000	776.000	
	38.393.923	38.393.923	17.413.016	(11.207.189)	44.599.750	44.599.750	44.599.750	
	56.683.564	56.683.564	37.750.635	(23.933.220)	70.500.979	70.500.979	70.500.979	
TỔNG CỘNG								

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 6 năm 2024		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	5.996.724	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1.364.000	Tháng 7 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1.017.375	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 1 năm 2025	(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	965.593	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024	(iv)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.126.346	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024	(v)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội	VND	491.055	Từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2025	(vi)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	3.562.338	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024	(vii)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	1.233.962	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 10 năm 2024	(viii)
TỔNG CỘNG		15.757.393		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong kỳ từ 5,5%/năm đến 15,0%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 8,2% đến 8,3%/năm

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng:
 - Một số cổ phiếu niêm yết của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi Công ty và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;
 - Một số lô đất thương mại dịch vụ và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án của Công ty (Thuyết minh số 11 và Thuyết minh số 18) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này;
 - Cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16).
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng thư bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của các công ty con khác trong cùng Tập đoàn. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng thư bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của các công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thuộc sở hữu của Tập đoàn Đầu tư Việt Nam.
- (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng cổ phần niêm yết, một số hàng tồn kho, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (vii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của các Công ty trong Tập đoàn, cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP; một số máy móc thiết bị thi công xây dựng của Công ty (Thuyết minh số 11).
- (viii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 11 và Thuyết minh số 18) nắm giữ bởi Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 6 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND	
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	5.772.377	Từ tháng 9 năm 2024 đến tháng 6 năm 2027 (i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	2.100.000	Từ tháng 9 năm 2024 đến tháng 6 năm 2025
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	4.391.195	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 3 năm 2028 (ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	USD	520.021	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	5.392.194	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 3 năm 2028 (iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	USD	547.670	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 5 năm 2025
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	275.000	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 2 năm 2028 (iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	100.000	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.000.000	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028 (v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	350.000	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025
Các bên thu xếp tín dụng khoản vay hợp vốn 3	VND	831.250	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028 (vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	124.688	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 5 năm 2025
Các bên thu xếp tín dụng khoản vay hợp vốn 4	VND	730.000	Từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2027 (vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	73.000	Từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Vay dài hạn

Vay dài hạn đến hạn trả

19.392.016

15.576.637

3.815.379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,4%/năm đến 16%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,68%/năm đến 12%/năm

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một công ty con khác trong cùng Tập đoàn thuộc sở hữu của Công ty, 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.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng tài khoản 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. Công ty đã ký thỏa thuận xác định tỷ giá giao dịch với một ngân hàng thương mại, theo đó tỷ giá ngoại tệ dùng để thanh toán gốc và lãi vay được cố định.
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng:
 - Tài khoản 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 phần của một công ty cùng Tập đoàn.
- (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số tài sản (Thuyết minh số 16) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này thuộc sở hữu của Công ty.
- (vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phần, một số quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được hình thành trong tương lai (Thuyết minh số 18) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.
- (vii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 18) và lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.
- (viii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.3 Vay từ các đối tác

Chi tiết khoản đi vay không có tài sản đảm bảo từ các đối tác:

- ▶ Các khoản đi vay ngắn hạn từ một (01) cá nhân với tổng giá trị 10 tỷ VND, chịu lãi suất từ 3%/năm đến 4,25%/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 298 tỷ VND, chịu lãi suất 12%/năm và đáo hạn tháng 2 năm 2025.
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ mười một (11) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 6.427 tỷ VND, chịu lãi suất 11 - 12%/năm và đáo hạn từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 7 năm 2026.

26.4 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND	
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trái phiếu dài hạn phát hành	15.365.824
Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(4.421.887)
TỔNG CỘNG	10.943.937

Trái phiếu dài hạn phát hành

Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả

TỔNG CỘNG

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.4 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
	2.072.932	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,875%/năm đến 9,275%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
	1.487.993	Tháng 4 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(i)
	1.485.336	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	
	1.980.448	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	
	1.978.867	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.977.771	Tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	
	2.157.300	Tháng 9 năm 2024	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,675%/năm đến 9,025%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
	2.275.615	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,875%/năm đến 9,25%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
	2.958.477	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.4 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND	Tài sản đảm bảo
	986.255	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.		Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.972.509	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.		Không
	1.972.509	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.		Không
	1.972.509	Tháng 5 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.		Không
	2.462.500	Tháng 6 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.		(iii)
TỔNG CỘNG	27.741.021				

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn đến hạn

trả

21.820.113

5.920.908

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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).

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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.

(iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản. 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. 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 và xây dựng theo điều khoản bảo hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ			Đơn vị tính: triệu VND	
	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	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	43.543.675	1.260.023	99.933.635	3.308.568	148.521.843
- Nhận vốn góp của cổ đông thiểu số	-	-	-	16.700	16.700
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	55.166	(124.790)	(69.624)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	21.605.018	67.030	21.672.048
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	-	-
- Tăng/(giảm) khác	-	-	47.422	-	41.686
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	43.543.675	1.260.023	121.583.083	3.267.508	170.182.653
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	43.543.675	1.260.023	133.391.779	3.334.513	182.636.306
- Tăng do mua công ty con và thành lập công ty con mới	-	-	-	3.653	3.653
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu	-	-	-	-	-
- Không mất quyền kiểm soát	-	-	1.188.877	12.083.311	13.272.188
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	11.775.718	(155.603)	11.620.115
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	-	-
- Lợi nhuận và chia cổ tức bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(600.000)	(600.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	43.543.675	1.260.023	146.351.374	14.665.874	206.932.262

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	43.543.675	43.543.675
Số cuối kỳ	43.543.675	43.543.675

28.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tổng doanh thu	36.586.565	61.912.394
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>21.868.985</i>	<i>56.824.757</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	<i>8.862.609</i>	<i>1.975.359</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	<i>1.563.516</i>	<i>1.401.238</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	<i>1.104.454</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	<i>609.136</i>	<i>619.150</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>2.577.865</i>	<i>1.091.890</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	36.586.565	61.912.394
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>35.361.856</i>	<i>60.536.141</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>1.224.709</i>	<i>1.376.253</i>

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	6.525.324	987.076
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư	44.001	9.073.824
Lãi tiền gửi, đặt cọc, cho vay và cổ tức được chia	3.414.083	2.853.254
Thu nhập tài chính khác	55.142	800.429
TỔNG CỘNG	10.038.550	13.714.583
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>1.873.383</i>	<i>11.668.833</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>8.165.167</i>	<i>2.045.750</i>

(i) 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 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	737.114	596.578
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(472.038)	(252.933)

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	12.945.602	38.052.882
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	8.256.035	1.748.364
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.488.948	1.093.417
Giá vốn dịch vụ xây dựng	989.866	-
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	406.644	257.931
Giá vốn khác	2.036.833	1.009.129
TỔNG CỘNG	26.123.928	42.161.723

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và phân bổ phí phát hành trái phiếu	2.353.705	1.362.152
Hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư	(52.107)	(383.429)
Phí cam kết rút vốn	111.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	225.936	931
Lãi phạt nhận đặt cọc	817.808	212.921
Chi phí tài chính khác	466.108	91.908
TỔNG CỘNG	3.920.552	1.284.483

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	866.946	1.574.192
Chi phí quảng cáo tiếp thị	130.472	567.731
Chi phí nhân viên	165.540	83.829
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	55.575	63.909
Chi phí bán hàng khác	159.084	23.842
TỔNG CỘNG	1.377.617	2.313.503
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	510.541	449.158
Chi phí tài trợ	416.789	290.944
Chi phí nhân viên quản lý	205.709	222.974
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	88.859	120.148
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	62.820	42.427
TỔNG CỘNG	1.284.718	1.125.651

33. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	405.077	17.558
Hoàn nhập dự phòng	-	901
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	38.803	750
Thu nhập khác	26.588	18.566
TỔNG CỘNG	470.468	37.775

34. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Các khoản phạt	598.651	836.193
Lỗ thanh lý tài sản cố định	7.525	2.410
Chi phí khác	23.196	228.185
TỔNG CỘNG	629.372	1.066.788

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	11.712.464	22.328.478
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.801.651	6.011.004
Chi phí nhân công	1.328.395	1.044.729
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	790.817	637.352
Chi phí tài trợ	416.789	290.944
Chi phí khác	853.196	719.115
TỔNG CỘNG	28.903.312	31.031.622

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 kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (kỳ 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 giữa niên độ 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

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.942.564	6.402.312
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	196.456	(360.131)
TỔNG CỘNG	2.139.020	6.042.181

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.759.135	27.714.229
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	2.751.827	5.542.846
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán và chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	-	44.561
Lỗ của các công ty con	96.929	11.293
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với hoạt động bất động sản	41.644	4.899
Chi phí không được khấu trừ	136.258	178.757
Lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	475.363	515.466
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các kỳ trước vào kỳ này theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(59.743)	(8.822)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15.390	20.472
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phát sinh từ các giao dịch mua bán, sáp nhập	92.539	76.349
Thu nhập từ lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(1.301.958)	(193.344)
Lỗ năm trước chuyển sang	(66.508)	(30.630)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(32.531)	(63.239)
Điều chỉnh khác	(10.190)	(56.427)
Chi phí thuế TNDN	2.139.020	6.042.181

36.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	412.973	342.861	70.112	(140.904)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	403.957	499.436	(95.479)	44.549
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con	19.611	20.412	(801)	571.097
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	106.710	122.744	(16.034)	9.704
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	276	9.666	(9.390)	(5.773)
	943.527	995.119		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(430.961)	(443.653)	12.692	13.184
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	(225.079)	(225.079)	-	(1.543)
Chênh lệch từ hợp đồng thuế tài chính	(653.992)	(496.455)	(157.537)	(130.183)
Lãi trong công ty liên kết	(2.158)	(2.140)	(18)	-
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	(1.352)	(1.352)	-	-
	(1.313.542)	(1.168.679)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	(370.015)	(173.560)		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(196.455)	360.131

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi 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, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 3.837 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.702 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 chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

Chi phí lãi vay không được khấu trừ

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách người có liên quan của Công ty ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày tại Phụ lục 1, Phụ lục 2 và Phụ lục 3 trong Báo cáo tình hình quản trị số 245/2024/BC-VH được công bố thông tin đại chúng ngày 29 tháng 7 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 kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Đơn vị tính: triệu VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.647.059	12.624.443	
		Nhận hoàn cọc chuyển nhượng dự án	11.872.000	8.568.649	
		Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	3.711.811	-	
		Phải thu lãi vay vốn hóa Hạ Long Xanh	294.025	-	
		Doanh thu từ hoạt động xây dựng, tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng	948.922	23.068	
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý	586.887	200.000	
		Cần trừ phí quản lý dịch vụ	-	435.492	
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	420.279	395.902	
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	6.496.344	967.288	
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	-	120.000	
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	2.326.779	-	
		Chuyển nhượng cổ phần	-	301.921	
		Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc	-	685.492	
		Nhận gốc vay	-	79.835	
		Trả gốc vay	-	79.835	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả Chi phí mua hàng hóa đã trả Chi phí xây dựng nhà máy phải thu Chi phí dịch vụ quản lý phải trả	179.804 380.343 34.167 55.145	- - - -
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu	819.458 303.198	756.181 238.049
Công ty Cổ phần Vinhomes Retail ("Công ty Vinhomes Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả Chi phí mua hàng hóa đã trả Tạm ứng mua hàng hóa Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher	719.557 172.894 665.353 503.600	- - - 1.254.292
Công ty TNHH Văn hành Vinhomes Retail ("Công ty Văn hành Vinhomes Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc để chuyển nhượng bất động sản Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	356.449 -	- 7.709
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	260.000	2.447.420
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt ("Công ty Ngọc Việt") nay là Công ty Vinsmart	Bên liên quan đến ngày 22 tháng 4 năm 2024	Chi mua hàng hóa phải trả Cho vay đã thu Lãi vay phải thu Cho vay phải thu Cho vay đã thu	72.714 8.246.000 659.282 34.480.000 27.275.000	- - - - -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải Sinh Thái VinBus ("Công ty VinBus")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí sử dụng dịch vụ phải trả Chi phí sử dụng dịch vụ đã trả Cho vay phải thu Cho vay đã thu Chi phí lãi vay	54.163 224.255 9.480.000 9.480.000 94.567	- - - - -	
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Chuyển tiền cọc chuyển nhượng dự án Nhận hoàn cọc chuyển nhượng dự án Lãi vay phải thu Cho vay phải thu từ biên bản bù trừ công nợ Nhận chuyển nhượng cổ phần	- - 1.248.612 150.000 - - -	28.169.425 17.998.976 - - - 348.541 2.147.000 882.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng Xanh VinEG ("Công ty VinEG")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính	- - - 76.406	7.500.000 7.500.000 220.499 22.487
Công ty TNHH Giải Pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	269.561	-
Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Bù trừ công nợ theo biên bản thỏa thuận Chi tài trợ	- - 294.000	2.147.000 2.147.000 222.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	67.626	167.947	
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	80.740	
Công ty MTC	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	98.654	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tiền thu từ chuyển nhượng cổ phần	210.210	-	
Bà Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty mẹ	Tiền thu từ chuyển nhượng cổ phần	202.125	-	
Ông Nguyễn Quốc Thành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc một công ty con	Doanh thu về chuyển nhượng bất động sản	-	610.750	
Bà Phạm Hồng Linh	Cá nhân có liên quan tới Thành viên Hội đồng quản trị của công ty mẹ	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần Tiền thu về từ chuyển nhượng cổ phần	-	1.782.000	
			-	1.056.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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)

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

Các nghiệp vụ mua bán hóa/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 vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần) tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ 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 30 tháng 6 năm 2024, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty và các công ty con được đảm bảo bằng 314 triệu cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn, được nắm giữ bởi một số bên liên quan là các công ty cùng chủ sở hữu của Tập đoàn.

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 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Phải thu từ cho thuê văn phòng, tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng	13.983	7.887
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	129.008	89.266
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ hoạt động tư vấn quản lý, xây dựng và tổng thầu xây dựng	756.829	56.434
		Phí quản lý và tư vấn bán hàng	62.981	25.639
		Phải thu khác	21.936	6.629
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	72.272	72.272
Công ty V-G	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	123.931	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan khác	-	185.702
		Phải thu khác	35.571	34.701

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo) (Thuyết minh số 7.1)				
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 Tập đoàn		Phải thu khác (i)	269.437	227.881
			1.485.948	1.514.911

(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác chủ yếu bao gồm phải thu từ chuyển nhượng và cho thuê bất động sản, tổng thầu xây dựng và hoạt động công nghệ.

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	586.887	-
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	339.025	1.334.090
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Trả trước cho mục đích thuê tài sản	56.328	-
Các công ty khác trong Tập đoàn		Trả trước chi phí khác	80.108	43.009
			1.062.348	1.377.099

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
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	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	6.718.051	221.707
		Phải thu từ hợp đồng đặt cọc đầu tư dự án	-	7.300.000
		Phải thu từ thu chi hộ	321.392	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	508.313	491.910
		Phải thu chi hộ	603.970	569.803
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa	815.615	-
Công ty VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng cho thuê tài chính	111.672	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	267.369	268.670
			9.756.612	9.262.320

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
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	27.371.232	13.571.232
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	15.309.014	14.807.304
Công ty VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	1.429.639	1.253.697
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	183.728	99.040
			47.083.613	32.521.273

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
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	3.062.825	199.700
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án	-	50.000
			3.062.825	249.700
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, phát triển dự án, đầu tư và mua cổ phần	44.538.204	65.954.270
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án, phát triển dự án và mua cổ phần	1.058.612	-
			45.596.816	65.954.270
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	29.872	79.725
Công ty CP		Phí dịch vụ phải trả khác	-	2.300
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	96.927	428.025
Công ty Vinfast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	198.687	-
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	196.697	-
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	4.335	76.277
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	28.944	388.986
Công ty VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	31.637	304.964
Các công ty khác trong cùng		Phải trả khác	49.319	38.478

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày
Tập đoàn

636.418	1.318.755
----------------	------------------

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 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo):

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	5.393.154	2.050.000
		Phải thu phí quản lý	18.786	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước cho hợp đồng tư vấn bán hàng	602.000	-
Công ty V-G	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	72.431	-
			6.086.371	2.282.251
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vinfast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả về hàng hóa đã mua	62.159	89.051
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi phí lãi vay	63.608	9.258
			125.767	98.309
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Địa Ốc Xanh	Bên có ảnh hưởng đáng kể lên công ty con	Chi phí lãi vay	12.288	-
			12.288	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo):

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</i>				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	356.449	-
		Phải trả khác	147.163	181.243
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.153.914	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	140.014	116.939
			1.797.540	298.182
<i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)</i>				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản và hợp tác kinh doanh	2.426.474	3.849.606
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	4.070.620	3.810.620
			6.497.094	7.660.226

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 6 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng tập đoàn	139.000	11%	Tháng 4 năm 2025	Không
		139.000			

Công ty và các công ty con không có các khoản cho vay dài hạn từ các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024.

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Ngọc Việt (nay là Công ty Vinsmart)	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			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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)

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Sách	Công ty trong cùng tập đoàn	100.000	12%	Tháng 8 năm 2024	Không
		100.000			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Địa Ốc Xanh	Bên có ảnh hưởng đáng kể lên công ty con	776.000	11%	Tháng 7 năm 2026	Không
		776.000			

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 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	<i>Chức danh</i>	<i>Thù lao (*)</i>	
		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	4.138	3.527
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	1.666	1.502
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	526	509
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	1.438	1.613
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	718	588
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	718	588
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	638	521
Ông Trần Kiên Cường	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023	-	119
TỔNG CỘNG		9.842	8.967

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Chức danh</i>	<i>Lương</i>	
		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	12.939	9.142
Các thành viên quản lý khác		19.092	36.727
TỔNG CỘNG		32.031	45.869

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát ("BKS"):

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Chức danh</i>		
		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng BKS	-	164
Các thành viên BKS		197	182
TỔNG CỘNG		197	346

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	11.775.718	21.605.018
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	11.775.718	21.605.018
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	4.354.367.488
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	4.354.367.488

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.704	4.962

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 đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng		Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	21.868.985	8.862.609	5.854.971	-	-	36.586.565
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	1.017.220	2.248.022	(3.265.242)	-	-
Tổng doanh thu	21.868.985	9.879.829	8.102.993	(3.265.242)	-	36.586.565
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	14.120.968	644.263	1.139.322	(267.809)		15.636.744
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						(1.877.609)
Lợi nhuận thuần trước thuế						13.759.135
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(2.139.020)
Lợi nhuận thuần sau thuế						11.620.115
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	417.782.800	11.399.882	59.643.103	(53.021,314)		435.804.471
Tài sản không phân bổ (ii)						57.645.891
Tổng tài sản						493.450.362
Công nợ bộ phận	223.855.649	24.726.232	16.785.672	(53.021,314)		212.346.239
Công nợ không phân bổ (iii)						74.171.861
Tổng công nợ						286.518.100
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	1.551.843			1.551.843
Tài sản cố định	-	-	3.070.384			3.070.384
Bất động sản đầu tư	2.007.834	-	4.656.071			6.663.905
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	387.341	-	885.730			1.273.071
Khấu hao và hao mòn						

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và thông tin về một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán tài chính kết thúc cùng ngày như sau: 31 tháng 12 năm 2023:

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	56.824.757	197.535.9	3.112.278	-	61.912.394
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	764.471	2.249.661	(3.014.132)	-
Tổng doanh thu	56.824.757	2.739.830	5.361.939	(3.014.132)	61.912.394
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	17.447.074	225.682	12.135	740.978	18.425.869
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					9.288.360
Lợi nhuận thuần trước thuế					27.714.229
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(6.042.181)
Lợi nhuận thuần sau thuế					21.672.048
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	375.177.285	9.819.817	56.243.590	(46.356.686)	394.884.006
Tài sản không phân bổ (ii)					49.746.669
Tổng tài sản					444.630.675
Công nợ bộ phận	200.580.309	14.242.479	21.304.544	(46.356.686)	189.770.646
Công nợ không phân bổ (iii)					72.223.723
Tổng công nợ					261.994.369
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
Tài sản cố định	-	-	884.450		884.450
Bất động sản đầu tư	-	-	1.463.137		1.463.137
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.091.101	-	1.889.149		4.980.250
Khấu hao và hao mòn	742.782	-	738.776		1.481.558

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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 các 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 kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Đến 1 năm	231.995	173.523
Trên 1 đến 5 năm	1.145.849	989.891
Trên 5 năm	8.245.786	8.766.637
TỔNG CỘNG	9.623.630	9.930.051

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 và các bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Đến 1 năm	1.027.332	906.696
Trên 1 đến 5 năm	2.346.709	1.590.787
Trên 5 năm	2.505.014	2.109.476
TỔNG CỘNG	5.879.055	4.606.959

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</u>		
	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Giá trị hiện tại của khoản thanh toán</i>
<i>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</i>					
Không quá 1 năm	22.467	23.220	19.688	21.397	23.110
<i>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</i>					
Trên 1-5 năm	94.146	93.216	51.562	94.146	93.214
Trên 5 năm	417.932	289.233	57.625	429.700	300.827
TỔNG CỘNG	534.545	405.669	128.875	545.243	417.151

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuế tài chính (tiếp theo)

Trong năm 2023, 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 một số công ty trong cùng Tập đoàn. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Đơn vị tính: triệu VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	
Phải thu cho thuế tài chính ngắn hạn					
Không quá 1 năm	622.690	1.750.961	602.709	1.806.873	570.168
Phải thu cho thuế tài chính dài hạn					
Trên 1-5 năm	2.707.272	9.068.338	2.611.281	8.670.830	1.856.110
Trên 5 năm	149.773.823	124.774.958	149.238.179	125.253.471	13.231.830
TỔNG CỘNG	153.103.785	135.594.257	152.452.169	135.731.174	15.658.108

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 6 năm 2024 ước tính là 11.028.176,89 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 8.944 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 30 tháng 6 năm 2024 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 30 tháng 6 năm 2024 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giờ, công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTTC Berjaya. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Vào tháng 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 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 472,7 tỷ VND.

Vào tháng 6 năm 2019, một công ty con đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 4 năm 2024 giữa Công ty và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP để hợp tác kinh doanh một câu lạc bộ tại dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên, Công ty và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP sẽ phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ cố định. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 747,2 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 9, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần dự án nhà ở cùng các tiện ích đi kèm nằm trên khu đất Dự án mới. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải thanh toán theo Hợp đồng này là 155,2 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 30 tháng 6 năm 2024, 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 con 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.

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 (tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

Trong năm 2024, Công ty và công ty con đã nhận được Quyết định chấp thuận Nhà đầu tư về việc chấp thuận Liên danh Công ty Cổ phần Cam Ranh, Công ty cổ phần Vinhomes và Công ty Giải pháp Năng lượng Vines là nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản với Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án là 183.531 tỷ VND. Theo đó, Công ty, Công ty con và Công ty Vines sẽ góp vốn theo tỷ lệ lần lượt là 53%, 32% và 15%, tương ứng 15% Tổng vốn đầu tư của dự án

Trong năm 2024, Công ty, Công ty con và một công ty trong cùng Tập đoàn đã nhận được Quyết định chấp thuận Liên danh Nhà đầu tư cho mục đích thực hiện một dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh bất động sản với tổng vốn đầu tư là 85.293 tỷ VND. Theo đó, Công ty, Công ty Cam Ranh công ty con và Công ty VinES - một công ty trong cùng chủ sở hữu Tập đoàn sẽ góp vốn theo tỷ lệ lần lượt là 53%, 32% và 15%, tương ứng với 15% Tổng vốn đầu tư của dự án.

Như trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Hợp đồng với một đối tác cho mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các khu đất tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải thanh toán theo Hợp đồng này là 1.000 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách hàng 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 New Center, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Vinhomes Sky Park Bắc Giang, Vinhomes Golden Avenue, 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 các Công ty trong cùng tập đoàn và đối tác doanh nghiệp

Công ty và một số công ty con đã sử dụng tài sản, cổ phần của Công ty và các công ty con này để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty, đối tác và các công ty trong cùng tập đoàn.

Công ty và một số công ty con cũng đã sử dụng tài sản của Công ty và các công ty con để đảm bảo cho các khoản vay của đối tác doanh nghiệp liên quan đến việc thực hiện hợp đồng mua bán của Công ty với các đối tác này.

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

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh trong tháng 2 năm 2012 giữa một số công ty con và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác các cấu phần trường học thuộc Dự án Vinhomes Royal City và Dự án Vinhomes Riverside, các công ty con nói trên 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 tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2042.

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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: triệu VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	18.358.797	25.157.828
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	12.312.200	-
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(16.780.237)	(14.241.663)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(410.000)	(3.361.000)

42. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Trong tháng 7 năm 2024, theo nghị quyết số 09/2024/NQ-HĐQT-VH, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc Công ty góp vốn thành lập 4 Công ty con mới là Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1, Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2, Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 1 và Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 2. Theo đó, Công ty có kế hoạch góp vốn bằng tài sản và tiền mặt, để nắm giữ trên 99% vốn điều lệ của các công ty con này.

Trong tháng 8 năm 2024, theo văn bản số 256/2024/CV-VHM, Hội đồng Quản trị ban hành Nghị quyết về việc mua lại cổ phiếu đã phát hành của Công ty, tổng số cổ phiếu mua lại dự kiến tối đa khoảng 370.000.000 cổ phiếu, chiếm 8,5% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty. Trong tháng 8 năm 2024, theo nghị quyết số 11/2024/NQ-HĐQT-VH, Hội đồng Quản trị ban hành Nghị quyết về việc mua lại cổ phiếu đã phát hành của Công ty, tổng số cổ phiếu mua lại dự kiến tối đa khoảng 370.000.000 cổ phiếu, chiếm 8,5% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

Trong tháng 8 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 97,54% cổ phần trong Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang ("Công ty Hòn Tằm Biển Nha Trang") từ cá nhân.

Trong tháng 8 năm 2024, theo Nghị quyết số 2907/2024/NQ-HĐQT-THAISON, Công ty Thái Sơn đã chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá 1.890 tỷ VND theo hình thức riêng lẻ, không chuyển đổi, kỳ hạn 24 tháng, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản, đáo hạn năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

42. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày nêu trên và trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.



Trần Lê Ngọc Hải
Người lập



Lê Tiên Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	99,18	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (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	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")	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	97,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản



Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTTC Berjaya	67,50	67,50	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	66,46	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 Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (I)	Công ty Thành phố Xanh	100,00	67,03	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta (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	99,33	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
16	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	99,90	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, 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	64,67	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	64,67	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	64,67	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
22	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	100,00	65,27	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, 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	64,87	Thôn Bản Rò, 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	64,67	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, 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	65,51	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
26	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	67,03	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, đầu tư bất động sản và đầu tư phát triển bất động sản
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, đầu tư bất động sản và đầu tư phát triển bất động sản
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

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	Công ty TS Holding	65,99	65,93	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
36	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	Công ty TPX Holding	64,99	64,93	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	Công ty Sao Mai	100,00	66,46	Ô C3-CH01-1 Khu đô thị mới Tây Mỗ-Đại Mỗ- Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (i)	Công ty Cam Ranh	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
39	Công ty TNHH Báo Lai Green	Công ty Báo Lai Green	100,00	100,00	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHU LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

Số : /2024/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo

tài chính soát xét bán niên năm 2024

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

GIẢI TRÌNH CHÈNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH SOÁT XÉT BÁN NIÊN NĂM 2024

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Chỉ tiêu	Bán niên năm 2024	Bán niên năm 2023	Tăng/(giảm)	%	Giải thích
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính Hợp nhất bán niên soát xét năm 2024	11.620.116	21.672.048	(10.051.932)	(46%)	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng bán niên soát xét năm 2024	17.724.484	21.937.408	(4.212.924)	(19%)	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2024 giảm gần 10.052 tỷ đồng, tương ứng giảm 46% so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 9.288 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu của hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 3.676 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư.
- Chi phí tài chính tăng 2.637 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng số dư vay trong kỳ để phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư.
- Chi phí bán hàng giảm 935 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 4.460 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2024 giảm hơn 4.212 tỷ đồng, tương ứng giảm 19% so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 11.373 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu của hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng hơn 13.000 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư và các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh cho mục đích phát triển các dự án bất động sản.
- Chi phí bán hàng giảm 921 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Thu nhập khác giảm hơn 8.777 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm phần thu nhập từ góp vốn bằng tài sản.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 4.283 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.

Trân trọng.



CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

