

# Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng 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 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 86
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	87 - 93

# 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 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.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Linh	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 Thiếu 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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 đề ngày 29 tháng 8 năm 2024.

# Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

311  
ĐƯỢC  
CHẾ  
T &  
ETI  
PH

Số tham chiếu: 11536436/68399852/LR

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 7 đến trang 85, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.



### ***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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>209.771.908</b>	<b>206.688.420</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>15.922.172</b>	<b>12.914.322</b>
111	1. Tiền		15.664.991	12.138.531
112	2. Các khoản tương đương tiền		257.181	775.791
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>3.233.211</b>	<b>3.164.081</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	3.233.211	3.164.081
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>141.653.880</b>	<b>136.906.899</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	18.609.435	16.798.820
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	20.802.104	21.924.894
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	32.158.483	24.152.934
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	70.247.659	74.182.801
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(163.801)	(152.550)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>34.731.691</b>	<b>35.262.822</b>
141	1. Hàng tồn kho		34.734.206	35.265.337
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>14.230.954</b>	<b>18.440.296</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.292.316	526.809
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	12	12.938.638	17.913.487

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>156.809.881</b>	<b>124.774.982</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>43.485.698</b>	<b>18.998.749</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	13.130.196	4.190.307
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	30.355.502	14.808.442
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.488.809</b>	<b>3.396.935</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.466.820	3.364.213
222	Nguyên giá		2.868.209	3.844.479
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(401.389)	(480.266)
227	2. Tài sản cố định vô hình		21.989	32.722
228	Nguyên giá		179.358	178.342
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(157.369)	(145.620)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>4.697.158</b>	<b>4.263.207</b>
231	1. Nguyên giá		6.491.125	5.988.221
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.793.967)	(1.725.014)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>3.469.441</b>	<b>3.129.007</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	3.469.441	3.129.007
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>64.664.487</b>	<b>38.321.668</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	58.815.366	34.590.568
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2	87.991	87.991
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	6.005.687	3.878.696
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.1	(244.557)	(235.587)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>38.004.288</b>	<b>56.665.416</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	720.836	703.404
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	727.403	643.775
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	36.556.049	55.318.237
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>366.581.789</b>	<b>331.463.402</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>234.494.371</b>	<b>217.100.853</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>178.830.587</b>	<b>158.494.223</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	13.328.982	14.179.217
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	40.940.010	27.629.443
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	12.080.418	13.730.529
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	27.224.727	24.770.905
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	413.453	490.154
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	57.893.912	59.535.280
320	7. Vay ngắn hạn	23	26.469.256	17.977.230
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	479.829	181.465
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>55.663.784</b>	<b>58.606.630</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	255.782	203.197
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	391.484	556.319
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	5.522.223	3.990.452
338	4. Vay dài hạn	23	47.695.457	51.867.334
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	1.798.838	1.989.328
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>132.087.034</b>	<b>114.362.549</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>132.087.034</b>	<b>114.362.549</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		43.543.675	43.543.675
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		43.543.675	43.543.675
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		965.023	965.023
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		30.000	25.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		87.548.336	69.828.851
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		69.823.851	36.480.972
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		17.724.485	33.347.879
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>366.581.405</b>	<b>331.463.402</b>

Ngô Phương Thảo  
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 RIÊNG 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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	28.107.279	58.595.780
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	28.107.279	58.595.780
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(21.156.758)	(40.272.156)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.950.521	18.323.624
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	17.999.861	4.996.043
22	7. Chi phí tài chính	28	(4.079.653)	(1.381.355)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(3.123.061)	(1.078.328)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(1.063.950)	(1.985.190)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(812.179)	(840.344)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.994.600	19.112.778
31	11. Thu nhập khác	30	243.370	9.020.771
32	12. Chi phí khác	30	(519.629)	(765.416)
40	13. Lợi nhuận khác		(276.259)	8.255.355
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		18.718.341	27.368.133
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(1.077.099)	(5.360.860)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	83.243	(69.864)
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		17.724.485	21.937.409

  
Ngô Phương Thảo  
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 RIÊNG 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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>18.718.342</b>	<b>27.368.133</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	31	171.340	200.661
03	Các khoản dự phòng		128.096	299.381
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		219.945	36.505
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(16.668.081)	(12.869.956)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	3.123.061	1.078.328
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>5.692.703</b>	<b>16.113.052</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(2.259.758)	(11.239.290)
10	Giảm hàng tồn kho		261.736	10.233.105
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp		14.685.654	(12.235.559)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(724.567)	962.182
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	2.352.947
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.113.768)	(1.023.591)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(1.900.362)	(303.284)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>12.641.638</b>	<b>4.859.562</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(61.021)	(352.319)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.834	1.201
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(29.162.410)	(17.288.797)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		11.852.841	5.117.405
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(21.833.371)	(13.066.413)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		15.861.775	8.492.372
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi, lãi trái phiếu		9.450.570	483.766
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(13.889.782)</b>	<b>(16.612.785)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		40.235.232	21.650.785
34	Tiền trả nợ gốc vay		(35.979.238)	(15.399.933)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>4.255.994</b>	<b>6.250.852</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>3.007.850</b>	<b>(5.502.371)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>12.914.322</b>	<b>9.462.803</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>4</b>	<b>15.922.172</b>	<b>3.960.432</b>

Ngô Phương Thảo  
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 RIÊNG 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 tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm 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 có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 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 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 RIÊNG 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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đề ngày 29 tháng 8 năm 2024.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, 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 riêng 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG 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

#### 3.1 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.

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 riêng theo phương pháp tính theo giá đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

##### *Hàng hóa xây dựng*

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho 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 riêng giữa niên độ.

##### *Hàng hóa khác*

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty 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 riêng. 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 riêng giữa niên độ.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

#### 3.4 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 riêng 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 riêng 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.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 3.21 – 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hoạt động như dự kiến.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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	41 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 8 năm

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.19, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

#### 3.9 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

#### 3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.13 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 dự phòng (tiếp theo)**

*Dự phòng chung*

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

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

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

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

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

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

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua bất động sản trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng 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.

#### 3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

##### Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và 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 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.

##### 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 được chia sẻ doanh thu, lợi nhuận trước thuế hoặc lợi nhuận sau thuế*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 *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.

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng 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 có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

#### 3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận 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.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh chuyển nhượng bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng và cung cấp dịch vụ quản lý. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Các bên liên quan

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

#### 3.24 Sáp nhập công ty

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

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

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

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

#### 3.25 Chia tách công ty

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

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

#### 3.26 Chi phí phát hành trái phiếu

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	594	357
Tiền gửi ngân hàng	15.664.397	12.138.174
Các khoản tương đương tiền	257.181	775.791
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.922.172</b>	<b>12.914.322</b>

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 không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 1,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,1%/năm đến 3,2%/năm).

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	8.595	9.041,5

#### 5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	864.943	864.943	795.813	795.813
Các khoản đầu tư (ii)	2.368.268	2.368.268	2.368.268	2.368.268
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.233.211</b>	<b>3.233.211</b>	<b>3.164.081</b>	<b>3.164.081</b>

(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 và hưởng lãi suất 2,9%/năm đến 4,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: có kỳ hạn gốc 6 tháng và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 7,1%/năm).

(ii) Đây là các 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 của một công ty trong cùng Tập đoàn và quyền phát sinh từ một dự án bất động sản.

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

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

### 6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.179.482	5.709.954
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.621.278	7.540.149
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	1.456.401	326.675
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	6.796.437	2.635.630
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	359.433	419.127
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	53.491	66.508
Phải thu từ các hoạt động khác	142.913	100.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.609.435</b>	<b>16.798.820</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	14.423.649	12.677.131
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 33)</i>	4.185.786	4.121.689
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%</i>		
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	2.795.425	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(46.524)	(35.272)

### 6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước cho người bán	10.944.569	12.458.877
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	9.857.535	9.466.017
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.802.104</b>	<b>21.924.894</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(26.278)	(26.278)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 VỀ CHO VAY**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	201.883	17.193
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	31.956.600	24.135.741
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.158.483</b>	<b>24.152.934</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay cá nhân	1.594	-
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	13.128.602	4.190.307
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.130.196</b>	<b>4.190.307</b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	33.123.779	36.498.402
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	11.652.295	18.952.295
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (iii)	10.159.647	10.164.932
Phải thu lợi nhuận được chia (iv)	8.012.789	1.281.074
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và hợp đồng khác	4.548.349	5.428.931
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	909.808	753.170
Phải thu từ chuyển giao hợp đồng mua nợ (v)	821.600	821.600
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	65.418	101.690
Phải thu khác	953.974	180.707
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>70.247.659</b>	<b>74.182.801</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(75.000)	(75.000)
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	46.075.494	50.983.491
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	24.172.165	23.199.310
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	22.290.144	14.673.246
Phải thu từ thỏa thuận thanh lý thỏa thuận hợp tác phát triển dự án	7.828.000	-
Phải thu từ lãi cho vay	84.766	13.214
Đặt cọc thuê mặt bằng	13.214	121.675
Phải thu khác	139.378	307
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.355.502</b>	<b>14.808.442</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	139.727	10.046
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	30.215.775	14.798.396



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (*Thuyết minh số 22*). Các khoản tạm ứng này bao gồm 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. Trong đó, khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng lợi nhuận được phân chia hưởng lãi suất 12%/năm.
- (ii) Chủ yếu bao gồm:
- Các khoản đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 32.876 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản, vận hành cầu phân học viện ngựa theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
  - Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 1.066 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cầu phân khách sạn và cầu phân trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và với một số công ty trong cùng Tập đoàn.
- (iii) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng.
- (iv) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty Thành phố xanh và Công ty Thái Sơn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Royal Island Vũ Yên, Vinhomes Star City, Vinhomes Grand Park và Vinhomes Smart City. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 33.
- (v) Đây là khoản phải thu từ Thỏa thuận chuyển giao quyền và sửa đổi Hợp đồng mua, bán nợ giữa Công ty, đối tác và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội và Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua, bán nợ giữa Công ty và đối tác.

## 9. NỢ XẤU

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

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: triệu VND					
	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	389.077	225.276	163.801	389.077	236.527	152.550
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>389.077</b>	<b>225.276</b>	<b>163.801</b>	<b>389.077</b>	<b>236.527</b>	<b>152.550</b>

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	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
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	24.364.561	-	31.654.798	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	7.023.749	(1.244)	217.802	(1.244)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (ii)	2.913.435	-	2.584.082	-
Hàng tồn kho khác	432.461	(1.271)	808.655	(1.271)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.734.206</b>	<b>(2.515)</b>	<b>35.265.337</b>	<b>(2.515)</b>

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes Golden Avenue và các dự án đang triển khai khác.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, hàng tồn kho có giá trị khoảng 7.797 tỷ VND đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và công ty con khác trong cùng Tập đoàn.

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

	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
Số đầu kỳ	2.515	2.515
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Sử dụng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	2.515	2.515

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.049.791	331.843
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	167.026	108.653
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	75.499	86.313
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.292.316</b>	<b>526.809</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất (i)	583.454	581.891
Chi phí công cụ, dụng cụ	31.091	22.649
Chi phí sửa chữa lớn	14.134	8.592
Chi phí trả trước dài hạn khác	92.157	90.272
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>720.836</b>	<b>703.404</b>

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

## 12. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	12.938.638	17.913.487
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.938.638</b>	<b>17.913.487</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	12.738.938	17.663.787
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	199.700	249.700
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	35.523.712	54.285.900
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.337	1.032.337
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.556.049</b>	<b>55.318.237</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	2.338.341	2.547.588
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	34.217.708	52.770.649

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Các khoản này liên quan đến các dự án bất động sản mà Công ty có kế hoạch đầu tư phát triển trong tương lai, bao gồm:
- Khoản đặt cọc với giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác một dự án bất động sản;
  - Khoản đặt cọc với tổng giá trị 199,7 tỷ VND cho các đối tác và một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của các công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng;
  - Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 695 tỷ VND cho một số đối tác để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng cổ phần của một số công ty tiềm năng. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phần của các đối tác trong công ty tiềm năng; và
  - Khoản đặt cọc với giá trị 43,9 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn.

Các khoản đặt cọc này không có lãi suất.

(ii) Chủ yếu bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 33.645,7 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng;
- Khoản đặt cọc với giá trị 8.400 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển dự án tiềm năng; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 1.306 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán Khu văn phòng tại một dự án bất động sản

Các khoản cọc trên không có lãi suất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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	Đơn vị tính: triệu VND
						Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.916.454	858.642	31.380	22.060	15.943	3.844.479
Mua trong kỳ	353	4.774	15.151	332	705	21.315
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(981.149)	(31.214)	(1.286)	-	-	(1.013.649)
Tăng/(giảm) khác	96.323	(80.259)	-	-	-	16.064
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.031.981	751.943	45.245	22.392	16.648	2.868.209
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	238	16.180	1.633	19.542	10.558	48.151
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	180.993	251.187	11.142	21.709	15.235	480.266
Khấu hao trong kỳ	21.945	28.124	3.423	263	839	54.594
Thanh lý, nhượng bán	(107.654)	(25.105)	(712)	-	-	(133.471)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	95.284	254.206	13.853	21.972	16.074	401.389
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.735.461	607.455	20.238	351	708	3.364.213
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.936.697	497.737	31.392	420	574	2.466.820

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 994 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và công ty khác trong cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.296.669	691.552	5.988.221
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	502.904	-	502.904
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	5.799.573	691.552	6.491.125
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.009.528	123.617	1.133.145
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.353.934	371.080	1.725.014
Khấu hao trong kỳ	48.373	20.580	68.953
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.402.307	391.660	1.793.967
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	3.942.735	320.472	4.263.207
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 (i)	4.397.266	299.892	4.697.158

- (i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm: cầu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, và một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024:

- 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 trong hợp đồng bao thanh toán của một vài đối tác của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn.
- Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 937 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn.

Công ty 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.

#### 15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 736 tỷ VND (Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 637 tỷ VND). Chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Bắc Luân và Dự án Vinhomes Bắc Giang. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 7,0%/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 RIÊNG 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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City	1.761.158	1.350.222
Dự án Khu đô thị Đại An	822.451	805.287
Chi phí phát triển các hạng mục quản lý khu đô thị thông minh	46.416	32.363
Các dự án khác	839.416	941.135
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.469.441</b>	<b>3.129.007</b>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 1.181 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 17.1)	58.815.366	(244.557)	34.590.568	(235.587)
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 17.2)	87.991	-	87.991	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 17.3)	6.005.687	-	3.878.696	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.909.044</b>	<b>(244.557)</b>	<b>38.557.255</b>	<b>(235.587)</b>



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

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

17.1 Đầu tư vào công ty con

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND) (*)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)
Công ty Căn Giờ (i)	1.422.739.160	19.417.290	43,69	257.055.891	3.508.341	7,89
Công ty KCN Vinhomes	943.500.000	9.435.000	51,00	943.500.000	9.435.000	51,00
Công ty Đại An (ii)	348.000.000	7.008.000	99,43	98.000.000	4.508.000	98,00
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	99,18	230.437.848	5.129.226	98,18
Công ty Cam Ranh (iii)	173.471.251	4.924.850	46,26	-	-	-
Công ty Muối Cam Ranh	5.940.000	3.435.600	99,00	5.940.000	3.435.600	99,00
Công ty SV Tây Hà Nội 2	200.900.000	2.009.000	49,00	200.900.000	2.009.000	49,00
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00	(**)	2.000.000	100,00
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.626	96,85	42.905.000	1.454.627	96,85
Công ty GS Cù Chi	32.217.673	1.180.897	98,00	32.217.671	1.180.897	98,00
Công ty Vincons (iv)	99.000.000	990.000	99,00	9.900.000	99.000	99,00
Công ty Thiên Niên Kỷ	(**)	855.960	100,00	(**)	855.960	100,00
Công ty Thành Phố Xanh	30.105.000	605.758	4,50	30.105.000	605.758	4,50
Công ty VinITIS	3.950.000	111.591	79,00	395.000	111.591	79,00
Công ty Vincons Windows	9.900.000	99.000	99,00	9.900.000	99.000	99,00
Công ty ĐTDH Berjaya	5.084.746	50.847	0,25	5.084.746	50.847	0,25
Công ty Delta	1.000.000	49.200	1,00	1.000.000	49.200	1,00
Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	3.102.948	43.821	48,67	3.102.948	43.821	48,67
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành						
Cổng	2.651.390	14.700	49,00	2.651.390	14.700	49,00
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>58.815.366</b>			<b>34.590.568</b>	
Dự phòng đầu tư vào các công ty con		(244.557)			(235.587)	



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

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

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

- (\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.
- (\*\*) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.
- (i) Trong tháng 3 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 35,8% cổ phần tại Công ty Cần Giờ từ Công ty Metropolis với tổng giá phí là 15.908 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty lên 43,69%.
- (ii) Trong tháng 2 năm 2024, Công ty Đại An đã tăng vốn điều lệ từ 1.000 tỷ VND lên 3.500 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 2.500 tỷ VND vào Công ty Công ty Đại An, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 99,43%.
- (iii) Trong tháng 5 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 46,26% cổ phần tại Công ty Cam Ranh từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí 4.925 tỷ VND. Đồng thời, Công ty cũng sở hữu gián tiếp 53,7% Công ty Cam Ranh thông qua hai công ty con là Công ty Cần Giờ và Công ty Thiên Niên Kỷ. Theo đó, Công ty Cam Ranh trở thành công ty con của Công ty.
- (iv) Trong tháng 5 năm 2024, Công ty Vincons đã tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ VND lên 1.000 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 891 tỷ VND vào Công ty Vincons, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Vincons không thay đổi.

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty liên kết này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>S TT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Giá gốc (triệu VND)</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S") (i)	87.991	8.799.063	47,51	47,51	Số 7 Bảng Láng 1, KĐT Sinh Thái Vinhomes Riverside, Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội.	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử.

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

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

17.3 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)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND))	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY Việt Nam") (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	19,73	1.874.790	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt")	7,93	7,93	597.579	-	(*)	7,93	7,93	597.579	-	(*)
Công ty Cổ phần Vinschool (iii)	-	-	-	-	-	-	80,25	406.431	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	9,45	9,45	343.621	-	(*)	9,45	9,45	343.621	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iv)	-	51,00	342.909	-	(*)	-	51,00	342.909	-	(*)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ giải trí Newlife	9,90	9,90	197.010	-	(*)	9,90	9,90	197.010	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc ("Công ty Trường Lộc")	1,00	1,00	47.347	-	(*)	1,00	1,00	47.347	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Đăng ("Công ty Hải Đăng")	0,50	0,50	26.298	-	(*)	0,50	0,50	26.298	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Minh ("Công ty 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 ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Dương Xanh ("Công ty Đại Dương Xanh")	0,50	0,50	11.704	-	(*)	0,50	0,50	11.704	-	(*)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.005.687</b>					<b>3.878.696</b>		

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

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

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

- (\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tuy nhiên dựa trên tình hình hoạt động của các công ty này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty không cần phải trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào các công ty này.
- (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. Theo đó, Công ty NVY trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.
- (ii) Trong tháng 2 năm 2024, Công ty MV 2 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) Trong tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng cổ phần ưu đãi cổ tức cho Công ty Vinschool với tổng giá phí 406 tỷ VND.
- (iv) 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 RIÊNG 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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	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	11.164.126	12.072.395
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	2.164.856	2.106.822
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.328.982</b>	<b>14.179.217</b>

18.2 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 các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	32.098.310	22.658.673
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	8.072.512	4.312.124
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	692.264	658.646
Trả trước theo hợp đồng khác	76.924	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.940.010</b>	<b>27.629.443</b>
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	35.655.011	24.757.497
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	5.284.999	2.871.946

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.734.272	1.093.359	(1.900.362)	9.927.269
Thuế thu nhập cá nhân	39.047	153.702	(114.268)	78.481
Thuế giá trị gia tăng	2.083.535	2.180.407	(2.845.394)	1.418.548
Tiền sử dụng đất/thuế đất phải nộp	121	90.378	(91.290)	(791)
Các loại thuế, khoản phải nộp khác	873.554	547.392	(747.776)	673.170
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.730.529</b>	<b>4.065.238</b>	<b>(5.699.090)</b>	<b>12.096.677</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
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	15.709.478	14.406.749
Trích trước chi phí xây dựng	6.661.097	5.998.926
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	3.417.454	3.512.413
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.054.487	433.089
Trích trước các khoản chi phí khác	382.211	419.728
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.224.727</b>	<b>24.770.905</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	24.033.941	22.938.704
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	3.190.786	1.832.201
<b>Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả	255.782	203.197
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>255.782</b>	<b>203.197</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	208.952	132.942
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	46.830	70.255

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	411.063	488.143
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	2.390	2.011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>413.453</b>	<b>490.154</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	391.484	556.319
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>391.484</b>	<b>556.319</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc, góp vốn và các khoản phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	24.490.349	26.784.381
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (ii)	11.383.429	13.516.098
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án đầu tư (iii)	7.849.949	7.493.500
Phải trả theo hợp đồng thuê tín dụng (iv)	1.339.378	3.330.138
Các khoản thu hộ phải trả	1.191.805	1.060.028
Kinh phí bảo trì phải trả (v)	955.595	809.512
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (vi)	9.687.726	5.690.254
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	368.107	233.241
Các khoản phải trả khác	627.574	618.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.893.912</b>	<b>59.535.280</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	45.025.091	51.189.567
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	12.868.821	8.345.713
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	5.338.212	2.245.370
Nhận đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản (vi)	143.126	1.724.658
Các khoản phải trả khác	40.885	20.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.522.223</b>	<b>3.990.452</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn khác cho các bên khác	2.290.886	20.424
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.231.337	3.970.028
(i) Bao gồm:		
▶ Các khoản nhận góp vốn có giá trị 18.773 tỷ từ một số đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (Thuyết minh số 8);		
▶ Các khoản phải trả từ phân chia lợi nhuận có giá trị 2.059 tỷ VND cho một số đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty; và		
▶ Khoản đặt cọc có giá trị 3.622 tỷ từ một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng.		
(ii) Bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản tại các dự án của Công ty.		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (iii) Đây là các khoản đặt cọc từ một số đối tác để chuyển nhượng một phần dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư.
- (iv) Đây là 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 từ 14%/năm đến 14,5%/năm.
- (v) 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 thấp tầng, chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (vi) Đây là các khoản đặt cọc từ một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng chuyển nhượng tài sản là các công trình trường học thuộc các dự án của Công ty.

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

23. 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	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngắn hạn ngân hàng							
(Thuyết minh số 23.1)							
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	10.837.887	10.837.887	12.271.254	(9.660.220)	13.448.921	13.448.921	
(Thuyết minh số 23.2)	2.140.844	2.140.844	3.037.500	(1.812.966)	3.365.378	3.365.378	
Vay từ các đối tác ngắn hạn	100.000	100.000	-	(100.000)	-	-	
(Thuyết minh số 23.3)							
Vay từ các đối tác dài hạn đến hạn trả	-	-	707.550	(410.000)	297.550	297.550	
(Thuyết minh số 23.3)							
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	4.421.887	4.421.887	1.499.020	-	5.920.907	5.920.907	
(Thuyết minh số 23.4)							
Vay từ các bên liên quan	476.612	476.612	22.927.888	(19.968.000)	3.436.500	3.436.500	
(Thuyết minh số 33)							
	<b>17.977.230</b>	<b>17.977.230</b>	<b>40.443.212</b>	<b>(31.951.186)</b>	<b>26.469.256</b>	<b>26.469.256</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay dài hạn ngân hàng							
(Thuyết minh số 23.2)	17.413.120	17.413.120	244.837	(3.906.319)	13.751.638	13.751.638	
Vay từ các đối tác	3.924.777	3.924.777	3.625.000	(4.309.777)	3.240.000	3.240.000	
(Thuyết minh số 23.3)							
Trái phiếu phát hành	10.943.937	10.943.937	12.364.168	(1.487.993)	21.820.112	21.820.112	
(Thuyết minh 23.4)							
Vay từ các bên liên quan	19.585.500	19.585.500	14.708.207	(25.410.000)	8.883.707	8.883.707	
(Thuyết minh số 33)							
	<b>51.867.334</b>	<b>51.867.334</b>	<b>30.942.212</b>	<b>(35.114.089)</b>	<b>47.695.457</b>	<b>47.695.457</b>	
	<b>69.844.564</b>	<b>69.844.564</b>	<b>71.385.424</b>	<b>(67.065.275)</b>	<b>74.164.713</b>	<b>74.164.713</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>							

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	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	4.698.227	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.126.346	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1.364.000	Tháng 7 năm 2024	(iii)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1.002.850	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 1 năm 2025	(iv)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	965.593	Từ tháng 7 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	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	1.233.962	Từ tháng 7 đến tháng 10 năm 2024	(vi)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.566.888	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2024	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>13.448.921</b>		

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

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

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)**

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16) và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các trung tâm thương mại thuộc sở hữu của các công ty liên kết.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14) và quyền tài sản từ một số hợp đồng thi công xây dựng giữa Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay 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.
- (vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, tài sản và quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 16) được nắm giữ bởi Công ty.

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 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			Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND	Kỳ hạn trả gốc	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	5.772.377	Từ tháng 9 năm 2024 đến tháng 6 năm 2027	(i)
	VND	2.100.000	Từ tháng 9 năm 2024 đến tháng 6 năm 2025	
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 1	USD	4.391.195	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 3 năm 2028	(ii)
Trong đó: các khoản thu xếp khoản vay hợp vốn 1 đến hạn trả	USD	520.021	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024	
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 2	USD	5.392.194	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 3 năm 2028 v	(iii)
Trong đó: các khoản thu xếp khoản vay hợp vốn 2 đến hạn trả	USD	547.670	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 5 năm 2025	
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 3	VND	831.250	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028	(iv)
Trong đó: các khoản thu xếp khoản vay hợp vốn 3 đến hạn trả	VND	124.688	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 5 năm 2025	
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 4	VND	730.000	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(v)
Trong đó: các khoản thu xếp khoản vay hợp vốn 4 đến hạn trả	VND	73.000	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 5 năm 2025	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>17.117.016</b>		

Trong đó:	-
Vay dài hạn	13.751.638
Vay dài hạn đến hạn trả	3.365.378
	-

Chi tiết lãi suất các khoản vay 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 8,8%/năm đến 16%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,7%/năm đến 12%/năm

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

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.2 Vay ngắn hạn (tiếp theo)**

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 13), nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án năm giữ bởi Công ty.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng tài sản dự phòng trả nợ tại ngân hàng nước ngoài, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu, các khoản tiền có thể thu được từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
  - Tài sản dự phòng trả nợ tại ngân hàng nước ngoài, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu, các khoản tiền có thể thu được từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.
  - Một số cổ phần của một công ty cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi một công ty cùng Tập đoàn.
- (iv) 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 10) và lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.
- (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một bất động sản đầu tư, không bao gồm quyền sử dụng đất.

**23.3 Vay từ các đối tác**

Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ hai đối tác với tổng giá trị 297,55 tỷ VND, không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 12%/năm, toàn bộ gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 2 năm 2025.

Các khoản đi vay dài hạn từ các đối tác với tổng giá trị 3.240 tỷ VND, không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 12%/năm, toàn bộ gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 6 năm 2027.

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

23. VAY (tiếp theo)

23.4 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	27.741.019	15.365.824
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(5.920.907)	(4.421.887)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.820.112</b>	<b>10.943.937</b>

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.072.932	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 3,0% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.487.993	Tháng 4 năm 2025		(i)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.487.993			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.157.300	Tháng 9 năm 2024	Lãi suất 9% đến 10%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam (+) biên độ 3,25%/năm.	(ii)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	2.157.300			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.275.615	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	2.275.615			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.485.335	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.980.448	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.978.867	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(i)



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

23. VAY (tiếp theo)

23.4 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 (i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.977.770	Tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.958.477	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	986.255	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	
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
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
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.972.509	Tháng 5 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.462.500	Tháng 6 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.741.019</b>			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn 21.820.112  
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 5.920.907

- (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 thuộc sở hữu của một công ty con.
- (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 RIÊNG 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. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa và các bất động sản để bán tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An và các dự án khác theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng theo điều khoản bảo hành.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Đơn vị tính: triệu VND	
				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2023	43.543.675	965.023	20.000	36.485.972	81.014.670
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	21.937.409	21.937.409
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	43.543.675	965.023	25.000	58.418.381	102.952.079
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2024	43.543.675	965.023	25.000	69.828.851	114.362.549
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	17.724.485	17.724.485
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	43.543.675	965.023	30.000	87.548.336	132.087.034

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	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
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	43.543.675	43.543.675
Số cuối kỳ	43.543.675	43.543.675

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. DOANH THU

### 26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch 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
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>28.986.408</b>	<b>58.595.780</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	14.023.187	53.650.171
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	9.871.529	2.739.830
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.287.109	1.229.605
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	2.331.290	721.352
Doanh thu khác	1.473.293	254.822
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>28.986.408</b>	<b>58.595.780</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	28.221.948	57.166.672
Doanh thu đối với các bên liên quan	764.460	1.429.108

### 26.2 Doanh thu hoạt động 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
Cổ tức, lợi nhuận được chia (i)	7.822.155	-
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	6.676.995	1.863.424
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	3.477.561	3.108.296
Doanh thu tài chính khác	23.150	24.323
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.999.861</b>	<b>4.996.043</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. DOANH THU (tiếp theo)

26.3 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	155.470	144.196
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(107.847)	(76.315)

27. 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	8.673.353	36.054.802
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	9.226.251	2.514.148
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.164.869	1.042.321
Giá vốn dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.686.444	480.689
Giá vốn hoạt động khác	405.841	180.196
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.156.758</b>	<b>40.272.156</b>

28. 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 và phát hành trái phiếu	3.123.061	1.078.328
Lỗ chênh lệch tỷ giá	219.945	-
Chi phí lãi liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án	357.963	-
Chi phí tài chính khác	378.684	303.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.079.653</b>	<b>1.381.355</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

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
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	401.572	1.335.629
Chi phí quảng cáo tiếp thị	467.101	516.043
Chi phí nhân viên	165.433	64.257
Chi phí vận hành, thuê mặt bằng kinh doanh	25.059	62.609
Chi phí bán hàng khác	4.785	6.652
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.063.950</b>	<b>1.985.190</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	333.746	421.818
Chi phí tài trợ, từ thiện	379.904	264.936
Chi phí nhân viên	108.460	119.317
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.623	10.303
(Hoàn trích)/Trích lập dự phòng và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác	(17.554)	23.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>812.179</b>	<b>840.344</b>

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

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
<b>Thu nhập khác</b>	<b>243.370</b>	<b>9.020.771</b>
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ	137.369	9.014.504
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	78.209	-
Thu nhập khác	27.792	6.267
<b>Chi phí khác</b>	<b>519.628</b>	<b>765.416</b>
Các khoản phạt	515.933	761.342
Chi phí khác	3.695	4.074
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>(276.258)</b>	<b>8.255.355</b>

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

### 31. 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	7.984.889	24.465.471
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.189.634	2.857.166
Chi phí nhân công	1.356.580	1.117.785
Chi phí tài trợ	379.904	264.943
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	171.340	200.661
Chi phí khác	880.415	346.281
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.962.762</b>	<b>29.252.307</b>

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<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	1.077.099	5.360.860
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(83.243)	69.864
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>993.856</b>	<b>5.430.724</b>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành** (tiếp theo)

	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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>18.718.342</b>	<b>27.368.133</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	3.743.668	5.473.627
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	113.234	150.344
Cổ tức	(1.564.431)	-
Thu nhập từ lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(1.299.269)	(193.247)
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với hoạt động bất động sản	16.529	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>1.009.731</b>	<b>5.430.724</b>

**32.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	348.827	252.801	96.026	(157.646)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	503	503	-	-
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	361.294	382.778	(21.484)	102.531
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	11.153	1.281	9.872	(17.522)
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	5.626	6.412	(786)	2.773
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>727.403</b>	<b>643.775</b>		
<b>Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b>83.628</b>	<b>(69.864)</b>

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

33. 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.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc và góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án	1.500.000	12.624.443
		Hoàn cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án	11.872.000	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh phải thu	6.496.344	967.288
		Cần trừ phí quản lý dịch vụ	-	435.492
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	420.279	395.902
		Chuyển nhượng cổ phần	-	301.921
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý	586.887	200.000
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	2.326.779	-
		Nhận tạm ứng tổng thầu	1.500.000	-
		Cho vay phải thu	29.000	3.911.808
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Cho vay đã thu	9.170.808	949.000
		Lãi vay phải thu	200.283	178.135
		Lãi vay đã thu	848.234	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	15.908.948	-
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Cho vay phải thu	2.559.402	74.250
		Cho vay đã thu	-	2.540.263
		Nhận gốc vay	4.484.000	1.057.273
		Thanh toán gốc vay	20.895.000	114.031
		Lãi vay phải trả	681.775	-

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong 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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án Phân bổ phí quản lý VGR	428.085 95.405	35.570 955
Công ty Cổ phần Vinpearl Lanmark 81	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	340.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	882.000
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Cho vay phải thu Tạm ứng phí dịch vụ xây dựng	136.000 916	440.000 934.251
Công ty Vincons	Công ty con	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Góp vốn	50.000 - 891.000	593.000 593.000 -
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Phải trả cho hoạt động tổng thầu xây dựng Tạm ứng dịch vụ xây dựng Cán trừ tạm ứng dịch vụ xây dựng	153.534 1,437,575 -	50,004 2,979,130 528,464
Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay Góp vốn Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án Mua lại cổ phần ưu đãi	892.000 3,947,000 338.731 143,126 406,431	505,208 138,000 - 1,135,557 1,724,658
Công ty Giải pháp Năng lượng cao V-G ("Công ty V-G")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh • Doanh thu từ chuyển nhượng trường Doanh thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	736,376 917,182 269,561	- - -

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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong 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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Cho vay phải thu	33.573.800	21.065.050
		Cho vay đã thu	33.573.800	11.024.150
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	59.184	715.568
		Nhận gốc vay	5.664.707	-
		Trả gốc vay	1.000.000	-
		Lãi vay phải thu	242.493	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Lãi vay đã thu	242.493	-
		Cho vay phải thu	32.000	31.561.300
		Cho vay đã thu	-	32.114.700
		Nhận ứng trước cho hoạt động tổng thầu xây dựng	1.304.972	2.285.947
		Lãi vay phải thu	155.025	403.256
		Nhận ứng trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	27.897	312.484
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi hộ đã thu	-	232.630
		Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	502.014	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	121.467	180.568
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	356.449	-
		Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.090.000
		Chi hộ mua hàng, dịch vụ phải trả	48.649	136.075
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi tài trợ	294.000	222.200
Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn			

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong 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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Đại An	Công ty con	Góp vốn	2.500.000	-
Công ty GS Cũ Chi	Công ty con	Cho vay phải thu	435.500	18.160
		Lãi vay phải thu	-	701.606
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Cho vay phải thu	15.440.500	-
		Lãi vay phải thu	880.959	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher	815.615.503,6008	1.254.292
			15.615.503,600	-
		Chi phí mua hàng hóa phải trả	613.712	-
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	Cho vay phải thu	745.000	111.000
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Cho vay phải thu	429.500	1.092.000
		Cho vay đã thu	1.111.640	480.000
		Lãi vay phải thu	233.504	206.276
		Lãi vay đã thu	476.360	5.783
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Cho vay phải thu	8.269.700	43.000
		Cho vay đã thu	993.056	-
		Lãi vay phải thu	172.680	-
		Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	3.997.500	-
Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	Công ty con	Nhận gốc vay	3.120.000	-
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	Nhận gốc vay	528.500	-

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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong 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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023
Cá nhân số 1	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD, đại diện pháp luật của một công ty con	Doanh thu về chuyển nhượng bất động sản	-	610.750
Cá nhân số 2	Người có quan hệ gia đình với thành viên Hội đồng quản trị	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-	1.782.000
		Đã thu về chuyển nhượng cổ phần	-	1.056.000

(\*) Cá nhân này không còn là bên liên quan của công ty tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ



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

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

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

*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 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 (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 181 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**33.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan**

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:

			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
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	239.722	56.434
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng	62.981	25.639
		Phải thu khác	6.582	6.629
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.179.482	2.179.482
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	20.926	27.000
		Phải thu dịch vụ quản lý bất động sản	16.578	-
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	60.660	39.372
		Phải thu khác	7.774	17.416
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	19.289	12.313
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng	555.310	1.057.324
		Phải thu khác	27.880	30.139
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	436.117	8.032
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	8.479	7.122
		Phải thu khác	31.030	8.239
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	7.108	18.781
		Phải thu từ chuyển nhượng trường	5.246	-
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	139	581
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.777	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	-	20.741
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và dịch vụ khác	13.044	19.183
		Phải thu khác	4.976	3.848
Công ty Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	72.272	72.272
		Phải thu khác	2.301	-
Công ty V-G	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	123.931	212.044
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	282.182	299.098
			<b>4.185.786</b>	<b>4.121.689</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**33.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan**

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
<b>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý	586.887	-
Công ty Vincons	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	7.838.884	6.935.363
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ, hàng hóa	335.112	1.333.535
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Trả trước cho hợp đồng xây dựng	994.195	1.152.003
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Trả trước cho mục đích thuê tài sản	56.328	638
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác	46.129	44.478
			<b>9.857.535</b>	<b>9.466.017</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

			Đơn vị tính: triệu VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ		
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	8.417.299	8.417.299
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	885.235	763.768
		Phải thu từ lãi vay	163.469	-
		Phải thu khác	346.670	352.532
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.824.766	2.824.766
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	302.309	243.126
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	55.866	1.146
		Phải thu khác	56	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án	410.230	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	6.718.051	221.707
		hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh		
		Phải thu từ thanh lý hợp đồng	-	7.300.000
		hợp tác đầu tư và kinh doanh		
		Phải thu từ thu chi hộ khác	318.894	-
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	2.179.519	-
Công ty Bảo Lai	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	129.734	89.425
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	-	643.666
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	232.365	476.092
		Phải thu khác	9.920	2.816
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	-
		Phải thu khác	11.466	10.068
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	98.064	-
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	115.019	8.462
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	97.096	5.874
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	40.522	56.420
			<b>24.172.165</b>	<b>21.827.39721</b>
				<b>.827.395</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 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
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án (*)	29.052.173	13.571.232
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	324.358	337.369
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Phải thu từ cọc cho thuê	12.761	12.761
		Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	741.713	764.646
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	84.770	112.388
			<b>30.215.775</b>	<b>14.798.396</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)</b>				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần, hợp tác và phát triển dự án	-	50.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	199.700	199.700
			<b>199.700</b>	<b>249.700</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư, phát triển dự án, mua cổ phần và nhận chuyển nhượng dự án	34.217.708	52.770.649
			<b>34.217.708</b>	<b>52.770.649</b>

(\*) Trong đó, khoản đặt cọc với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá trị là 199,7 tỷ VND cho mục đích mua cổ phần của một công ty đang sở hữu dự án bất động sản của Tập đoàn được đảm bảo bằng một số cổ phần trong công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với các cổ phần nói trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 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
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ truyền thông phải trả	29.872	79.725
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	177.288	134.209
Công ty Nghiên cứu và sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	4.335	76.277
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	193.795	-
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	19.355	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	4.768	-
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	1.459.086	1.305.552
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	72.506	202.121
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	63.190	714
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	43.089	85.591
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	14.221	3.788
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	34.702	34.702
			<b>2.116.207</b>	<b>2.106.822</b>

**Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)**

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	1.198.054	181.091
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	1.799.031	494.059
		Nhận ứng trước cho hoạt động tư vấn	374.935	347.038
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	1.840.548	1.777.327
Công ty V-G	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	72.431	72.431
			<b>5.284.999</b>	<b>2.871.946</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 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
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động xây dựng trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	2.239.945	1.414.628
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	373.841	-
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả từ hoạt động bán hàng	61.395	89.051
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động bán hàng	136.486	-
Công ty Vincons 2	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động xây dựng	272.969	258.150
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả khác	106.150	70.372
			<b>3.190.786</b>	<b>1.832.201</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	28.752
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	35.110
Công ty Cam Ranh	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	41.243	4.932
Công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả khác	5.587	1.461
			<b>46.830</b>	<b>70.255</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 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 trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)

Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.570.673	2.570.673
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	5.129.226
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	356.449	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	454.312	454.312
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải trả từ thu hộ chi hộ	94.396	94.827
		Phải trả khác	55.252	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải trả từ thu hộ chi hộ	82.021	41.152
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Phải trả từ thu hộ chi hộ	46.302	41.477
Công ty Cần giờ	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	3.997.500	-
Công ty Quản lý và Đầu tư Bất động sản	Công ty cùng chủ sở hữu	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	68.617	68.617
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	14.073	14.046
			12.868.821	8.414.330

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)

Công ty CP Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	143.126	1.724.658
		Nhận đặt cọc hợp tác phát triển dự án	736.376	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.090.000	1.090.000
		Chi hộ mua hàng, dịch vụ phải trả	48,649	136,075
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	921.836	782.763
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	372.607
Công ty CP Vinpearl Lanmark 81	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	340.000	-
			3.231.338	3.970.028

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

33.3 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	528.500	12%	Tháng 03 năm 2025	Không có
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	2.908.000	12%	Tháng 5 năm 2025	Không có
		<b>3.436.500</b>			

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Thái Sơn	Công ty con	5.664.707	12%	Tháng 12 năm 2025	Không có
Công ty Cam Ranh	Công ty con	3.219.000	12%	Tháng 7 năm 2025 đến tháng 8 năm 2025	Không có
		<b>8.883.707</b>			

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	476.612	12%	Tháng 12 năm 2024	Không có
		<b>476.612</b>			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Thái Sơn	Công ty con	1.000.000	12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	12.622.500	12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	5.963.000	11-12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
		<b>19.585.500</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	18.662.861	12%	Tháng 8 năm 2024 đến tháng 6 năm 2025	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	3.874.278	11-12%	Tháng 7 năm 2024 đến tháng 6 năm 2025	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	481.450	11-12%	Tháng 8 năm 2024 đến tháng 6 năm 2025	Không có
Công ty Vincons Windows	Công ty con	371.000	11-12%	Tháng 9 năm 2024 đến tháng 6 năm 2025	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	3.166.678	12%	Tháng 3 năm 2025 đến tháng 5 năm 2025	Không có
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	2.595.673	12%	Tháng 7 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025	Không có
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	1.433.000	11 - 12%	Tháng 8 năm 2024 đến tháng 3 năm 2025	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	1.371.660	11 - 12%	Tháng 7 năm 2024 đến tháng 6 năm 2025	Không có
		<b>31.956.600</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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 Metropolis Hà Nội	Công ty con	8.831.808	11%-12%	Tháng 3 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024	Không có
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	8.767.861	11%	Tháng 10 năm 2024	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	4.601.418	11%-12%	Tháng 3 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	1.002.160	11%-12%	Tháng 3 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	464.750	11%-12%	Tháng 10 năm 2024	Không có
Công ty Vincons Windows	Công ty con	276.000	11%	Tháng 6 năm 2024 đến tháng 9 năm 2024	Không có
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	105.000	11%	Tháng 8 năm 2024	Không có
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	73.300	11%-12%	Tháng 8 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024	Không có
Công ty Sài Đồng	Công ty cùng chủ sở hữu	13.444	11%-12%	Tháng 12 năm 2024	Không có
		<b>24.135.741</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	2.559.402	12%	Tháng 8 năm 2025	Không có
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	7.000	12%	Tháng 8 năm 2025	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	4.622.700	12%	Tháng 7 năm 2025 đến tháng 8 năm 2025	Không có
Công ty Vincons Windows	Công ty con	41.000	12%	Tháng 7 năm 2025	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	105.000	11%-12%	Tháng 7 năm 2025	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	198.000	11%-12%	Tháng 7 năm 2025 đến tháng 8 năm 2025	Không có
Công ty Vincons	Công ty con	50.000	12%	Tháng 7 năm 2025	Không có
Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	5.545.500	12%	Tháng 7 năm 2025 đến tháng 8 năm 2025	Không có
		<b>13.128.602</b>			

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	2.570.673	12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	583.000	12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	512.734	12%	Tháng 1 năm 2025 đến tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	310.000	12%	Tháng 1 năm 2025	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	132.000	12%	Tháng 1 năm 2025 đến tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	60.000	11%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Sài Đồng	Công ty cùng chủ sở hữu	9.100	11%-12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	6.800	12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	6.000	12%	Tháng 2 năm 2025	Không có
		<b>4.190.307</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

		Thù lao (*)	
	Chức danh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023
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	1.428	1.613
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	718	588
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	718	588
Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	638	521
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.842</b>	<b>8.848</b>

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

		Lương	
	Chức danh	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
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	12.329	9.142
Các thành viên quản lý khác		19.092	36.727
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>32.031</b>	<b>45.869</b>

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

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
Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng BKS	-	164
Các thành viên BKS		197	190
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>197</b>	<b>346</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động tư vấn quản lý	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ
Doanh thu					Tổng cộng
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	14.023.187	9.871.529	2.331.290	2.760.401	-
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	76.137	640.974	-	(717.111)
Tổng doanh thu	14.023.187	9.947.666	2.972.264	2.760.401	(717.111)
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	15.605.612	551.615	936.751	282.505	(190.197)
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					
Lợi nhuận thuần trước thuế					17.186.286
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					1.532.056
Lợi nhuận thuần sau thuế					18.718.342
Tài sản và công nợ					(1.009.731)
Tài sản bộ phận					17.708.611
Tài sản không phân bổ (ii)	240.664.355	15.554.204	2.059.460	26.579.734	(1.628.560)
Tổng tài sản					283.229.193
Công nợ bộ phận					83.352.596
Công nợ không phân bổ (iii)					366.581.789
Tổng công nợ	132.165.664	17.589.735	-	4.508.029	(1.628.560)
Các thông tin bộ phận khác					152.634.868
Chi phí hình thành tài sản cố định					81.875.761
Tài sản cố định	-	-	-	21.315	21.315
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	1.877.998	1.877.998
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	-	-	171.340	171.340

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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 31 tháng 12 năm 2023:

	Đơn vị tính: triệu VND				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động tư vấn quản lý	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ
Doanh thu					Tổng cộng
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	53.650.171	2.739.830	721.352	1.484.427	-
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	(293.538)	(577.591)	-	871.129
Tổng doanh thu	53.650.171	2.446.292	143.761	1.484.427	871.129
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	18.781.084	(168.946)	(826.352)	199.301	1.461.643
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					
Lợi nhuận thuần trước thuế					7.921.403
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					27.368.133
Lợi nhuận thuần sau thuế					(5.430.724)
Tài sản và công nợ					21.937.409
Tài sản bộ phận					
Tài sản không phân bổ (ii)	217.885.424	10.854.205	345.957	13.565.938	(750.541)
Tổng tài sản					241.900.983
Công nợ bộ phận					89.562.419
Công nợ không phân bổ (iii)					331.463.402
Tổng công nợ	131.555.952	9.872.880	-	4.243.064	(750.541)
Các thông tin bộ phận khác					144.921.355
Chi phí hình thành tài sản cố định					72.179.498
Tài sản cố định	-	-	-	554.087	-
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	313.967	-
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	-	-	386.611	-
					313.967
					386.611

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

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

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.

- (i) 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.
- (ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác (không bao gồm các khoản phải trả liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh), vay và nợ thuê tài chính.

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

***Cam kết thuê hoạt động***

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	96.417	74.883
Trên 1 đến 5 năm	215.082	211.756
Trên 5 năm	1.194.981	1.655.948
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.506.480</b>	<b>1.942.587</b>

***Cam kết cho thuê hoạt động***

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	366.157	276.305
Trên 1 đến 5 năm	885.419	827.645
Trên 5 năm	1.600.629	1.661.807
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.852.205</b>	<b>2.765.757</b>

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 ước tính là 11.495 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2023 là: 7.721 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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)

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 31% vốn điều lệ của Công ty TTTC Berjaya. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 490,1 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2023 là: 490,1 tỷ VND).

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 12, trong năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng liên danh chủ đầu tư với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích liên danh đầu tư phát triển các dự án kinh doanh bất động sản, với Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án là 232.369 tỷ VND. Theo đó, Công ty 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.

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 bất động sản với tổng vốn đầu tư là 85.293 tỷ VND. Theo đó, Công ty, Công ty con và một công ty trong cùng 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.

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 cấu phần 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.

***Cam kết sử dụng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty và các Công ty trong cùng tập đoàn***

Công ty đã sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho các khoản phải trả, khoản vay của Công ty và các công ty trong cùng tập đoàn.

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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
<b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	27.885.532	21.650.785
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	12.349.700	-
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(35.979.238)	(15.399.933)

37. 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 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 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 RIÊNG 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. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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



Ngô Phương Thảo  
Người lập



Lê Tiến 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 Vingroup 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 lich 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 Trí, 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 TTTC 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) (ii)	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 Đỉnh, 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 Kén, Xã Liễu Đẽ, 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 Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	64,67	Thôn Ngòi Kén, Xã Liễu Đẽ, 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, đấu giá bất động sản và đầu giá quyền sử dụng đất
28	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows (Trước đây là “Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons2”)	Công ty Vincons Windows	100,00	100,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đầu giá quyền sử dụng đất
29	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành Phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
30	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh	Công ty Trường Thịnh	99,00	99,00	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

- (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

