

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL**

*(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024**



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL**

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

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 49

001  
CÔNG  
TY  
KIỂM  
TOÁN  
ĐEVA  
VIỆT  
NAM

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

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

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

##### Hội đồng Quản trị

Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên	
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên	Bổ nhiệm nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Lê Mai Lan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập	
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập	

##### Ban Giám đốc

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2024 và miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2024
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2024 và bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2024
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2024 và miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2024
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc Thường trực	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 01 năm 2024
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 01 năm 2024
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính	

##### Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Chu Anh Dũng	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Trần Xuân Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL**

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

---

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Phạm Thị Ngọc Hà**

**Giám đốc Tài chính**

(Theo Giấy Ủy quyền số 91/2024/GUQ-VCR ngày  
04 tháng 6 năm 2024)

Ngày 28 tháng 8 năm 2024





Số: 08/10 /VN1A-HN-BC

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

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Vincom Retail

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### *Trách nhiệm của Ban Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo soát xét đề ngày 21 tháng 8 năm 2023 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán độc lập đề ngày 23 tháng 3 năm 2024 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Trần Xuân Ánh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 0723-2023-001-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>12.383.653</b>	<b>10.036.448</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.003.225</b>	<b>4.101.549</b>
1. Tiền	111		1.003.225	4.051.549
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	50.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.449.460</b>	<b>1.070.978</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	1.449.460	1.070.978
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.184.154</b>	<b>1.612.789</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.663.385	1.460.717
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		65.954	77.967
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	2.350.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	442.597	296.504
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(337.782)	(222.399)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>228.594</b>	<b>639.957</b>
1. Hàng tồn kho	141		228.594	639.957
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.518.220</b>	<b>2.611.175</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	72.423	72.562
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		30.661	22.472
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		721	721
4. Tài sản ngắn hạn khác	155	16	5.414.415	2.515.420

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>39.944.787</b>	<b>37.617.283</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>458.785</b>	<b>12.169</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	458.785	12.169
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>235.164</b>	<b>413.363</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	214.140	387.335
- Nguyên giá	222		476.887	634.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(262.747)	(247.515)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	21.024	26.028
- Nguyên giá	228		85.710	85.563
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(64.686)	(59.535)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>27.123.753</b>	<b>25.179.848</b>
- Nguyên giá	231		37.749.086	35.182.435
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.625.333)	(10.002.587)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>782.186</b>	<b>1.028.319</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	782.186	1.028.319
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.344.899</b>	<b>10.983.584</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	457.433	452.965
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	26	87.014	65.598
3. Tài sản dài hạn khác	268	16	10.716.481	10.346.408
4. Lợi thế thương mại	269	17	83.971	118.613
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>52.328.440</b>	<b>47.653.731</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>12.397.892</b>	<b>9.826.878</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.501.841</b>	<b>6.244.864</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	734.699	448.115
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	222.701	314.342
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	781.350	1.495.742
4. Phải trả người lao động	314		247	279
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	966.583	973.708
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	75.992	44.547
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	890.069	1.170.222
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	1.823.792	1.791.800
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.835	3.428
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.573	2.681
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.896.051</b>	<b>3.582.014</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	141.601	113.453
2. Phải trả dài hạn khác	337	23	4.530.805	1.253.137
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	2.152.976	2.143.780
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	26	70.669	71.644

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>39.930.548</b>	<b>37.826.853</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>27</b>	<b>39.930.548</b>	<b>37.826.853</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		23.288.184	23.288.184
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.137)	(53.137)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		18.602.774	16.475.788
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		16.498.727	12.064.570
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		2.104.047	4.411.218
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2	23.293
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>52.328.440</b>	<b>47.653.731</b>

  
Đào Thị Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Lan Hương  
Kế toán trưởng

  
  
Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	4.733.241	4.116.103
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10	30	4.733.241	4.116.103
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	31	2.268.591	1.738.369
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.464.650	2.377.734
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	855.329	501.969
6. Chi phí tài chính	22	34	319.229	180.408
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành liên quan	23		278.705	180.408
7. Chi phí bán hàng	25	35	119.987	72.717
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	302.847	152.842
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		2.577.916	2.473.736
10. Thu nhập khác	31	36	121.995	84.927
11. Chi phí khác	32		55.655	41.489
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		66.340	43.438
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.644.256	2.517.174
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	562.599	510.640
15. (Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	37	(22.390)	(18.080)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.104.047	2.024.614
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		2.104.047	2.024.435
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	179
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	926	891

  
Đào Thị Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Lan Hương  
Kế toán trưởng



  
Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>2.644.256</b>	<b>2.517.174</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại, phân bổ tiền thuê đất	02	672.762	733.276
Các khoản dự phòng	03	116.790	1.104
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(718)	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(859.321)	(502.132)
Chi phí lãi vay và trái phiếu phát hành	06	278.705	180.408
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>2.852.474</b>	<b>2.929.830</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	(5.961.085)	75.596
Thay đổi hàng tồn kho	10	411.363	(273.447)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.084.520	235.205
Thay đổi chi phí trả trước	12	(8.871)	(3.460)
Tiền lãi vay đã trả	14	(215.393)	(170.766)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.272.727)	(212.766)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(1.109.719)</b>	<b>2.580.192</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(859.941)	(1.950.550)
2. Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21	-	543.768
3. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	7.701	1.245
4. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.908.222)	-
5. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.515.560	-
6. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(352)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	268.047	381.825
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.977.207)</b>	<b>(1.023.712)</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

*Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(700)	(1.050.000)
2. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(10.698)	(10.698)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(11.398)</b>	<b>(1.060.698)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(3.098.324)	495.782
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.101.549	7.019.648
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	<u>1.003.225</u>	<u>7.515.430</u>

Đào Thị Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Hương  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 26 ngày 03 tháng 5 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 06 tháng 11 năm 2017 với mã chứng khoán là VRE.

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.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 2.486 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.346 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện dự án, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Hà Nội	100,00%	100,00%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
2.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (i)	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
3.	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
4.	Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT (ii)	Hà Nội	99,99%	99,99%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
5.	Công ty Cổ phần đầu tư Vincom Retail	Hà Nội	99,90%	99,90%	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng

(i) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện mua lại toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa với tổng giá trị là 9.600.000.000 VND, theo đó nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết lên 100%.

(ii) Trong kỳ, Công ty thực hiện thành lập Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết dự kiến là 99,99%. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện góp vốn cùng các thành viên sáng lập vào công ty này.

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét.



## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN

### Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) với đơn vị làm tròn là Triệu VND, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả



trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### **Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

#### **Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

#### **Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung**

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

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

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

Trường hợp Công ty thoái vốn mất quyền kiểm soát trong công ty con trước kia được hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phần chênh lệch ghi nhận vào vốn chủ sở hữu giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của công ty con tại ngày mua sẽ được phân loại lại vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày thoái vốn.

### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Nhóm Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Nhóm Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

### **Nợ phải thu**

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và khó có khả năng thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng phải trả cho các nhà thầu, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang tại ngày kết thúc kỳ kế toán là các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang tại ngày kết thúc kỳ kế toán;

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Nhóm Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Nhóm Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.



Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	02 - 15
Thiết bị văn phòng	03 - 15
Tài sản khác	03 - 15

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa tiền thu thuần từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

##### ***Phần mềm máy tính***

Phần mềm máy tính được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi 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) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 08 năm.

#### **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.

##### **Nhóm Công ty là bên cho thuê**

Doanh thu cho thuê được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán, trừ khi áp dụng phương pháp tính khác hợp lý hơn. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu từ cho thuê tương ứng. Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

##### **Nhóm Công ty là bên đi thuê**

Nhóm Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Nhóm Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán



hợp nhất giữa niên độ như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Nhóm Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó.

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

#### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, quyền sử dụng đất và máy móc thiết bị do Nhóm Công ty kiểm soát nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của tài sản mà Nhóm Công ty bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó.

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 Nhóm 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.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn và quyền sử dụng đất lâu dài được cấp cho Nhóm Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép. Quyền sử dụng đất lâu dài không tính hao mòn.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25

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 hay hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Nhóm Công ty cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại ("TTTM"). Trong giai đoạn phát triển và xây dựng các TTTM, các khoản tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận ở chỉ tiêu Tài sản dài hạn khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Kể từ thời điểm Nhóm Công ty có quyền kiểm soát đối với hoạt động kinh doanh của các TTTM khi nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư, các TTTM được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao, tiền thuê mặt bằng và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao bao gồm chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác phát sinh trước khi Nhóm Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Nhóm Công ty. Các chi phí này được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận.

Tiền thuê mặt bằng phản ánh các khoản tiền thuê trả trước cho nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Nhóm Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

### **Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và những khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ hạch toán. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh và số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận là khoản hoàn nhập hoặc bổ sung vào chi phí trong kỳ.

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.

### **Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Nhóm Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Nhóm Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính đáng tin cậy về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

#### *Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và nhà phố thương mại*

Nhóm 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 căn hộ và nhà phố thương mại đã bán trong quá khứ.

### **Trái phiếu phát hành**

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ.





Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

#### **Người mua trả tiền trước**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để thuê hạ tầng, mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán từ hoạt động cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Nhóm Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Nhóm Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Nhóm Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:



- (a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (b) 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;
- (c) 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;
- (d) Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Đồng thời, Nhóm Công ty thực ghi nhận giá trị còn lại của tài sản cho thuê này là giá vốn tương ứng với doanh thu một lần này.

#### Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

#### Lãi từ các khoản đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Nhóm Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### **Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu (“EPS”) được tính cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông phổ thông của Nhóm Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

#### **Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Nhóm Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Nhóm Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	975.650	4.050.880
Tiền đang chuyển	27.575	669
Các khoản tương đương tiền	-	50.000
	<b>1.003.225</b>	<b>4.101.549</b>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	113.847	113.847	113.084	113.084
Đầu tư ngắn hạn khác (ii)	1.335.613	1.335.613	-	-
Trái phiếu	-	-	957.894	957.894
	<b>1.449.460</b>	<b>1.449.460</b>	<b>1.070.978</b>	<b>1.070.978</b>

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất trong khoảng từ 2,3%/năm đến 7,9%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,4%/năm đến 8%/năm).

(ii) Phản ánh khoản đầu tư ngắn hạn khác với bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40) với kỳ hạn dưới 6 tháng và lãi suất trong kỳ là 4,1%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.443.384	1.239.673
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	194.528	201.968
Phải thu khác	25.473	19.076
	<b>1.663.385</b>	<b>1.460.717</b>
<b>Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)</b>	<b>470.962</b>	<b>282.287</b>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast (i)	1.900.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus (i)	450.000	-
	<b>2.350.000</b>	<b>-</b>
<b>Trong đó: Phải thu về cho vay ngắn hạn với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)</b>	<b>2.350.000</b>	<b>-</b>



(i) Thể hiện các khoản cho vay có tài sản đảm bảo với lãi suất là 12%/năm, đáo hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2024.

## 8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay các bên liên quan	171.332	36.795
Phải thu về hợp tác đầu tư	136.612	136.612
Phải thu các khoản chi hộ	37.494	34.413
Phải thu ngắn hạn khác	97.159	88.684
	<b>442.597</b>	<b>296.504</b>
<b>Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	427.358	182.010
<b>b. Dài hạn</b>		
Lãi phải thu từ đặt cọc	446.167	-
Phải thu dài hạn khác	12.618	12.169
	<b>458.785</b>	<b>12.169</b>
<b>Trong đó: Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	446.167	-

## 9. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp	279.364	103.792	277.770	202.198
Khách hàng khác	978.021	815.811	732.300	585.473
	<b>1.257.385</b>	<b>919.603</b>	<b>1.010.070</b>	<b>787.671</b>
<b>Số trích lập dự phòng</b>		<b>337.782</b>		<b>222.399</b>

Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc của các khoản công nợ trừ đi giá trị dự phòng đã trích lập.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Triệu VND Dự phòng	Giá gốc	Triệu VND Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.590	-	12.760	-
Thành phẩm bất động sản	217.004	-	627.197	-
	<b>228.594</b>	<b>-</b>	<b>639.957</b>	<b>-</b>

(i) Chi tiết thành phẩm bất động sản như sau :

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án Đông Hà - Quảng Trị	149.791	559.993
Dự án Điện Biên	59.762	59.753
Các dự án khác	7.451	7.451
	<b>217.004</b>	<b>627.197</b>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	33.478	42.999
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	38.945	29.563
	<b>72.423</b>	<b>72.562</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước	308.566	314.757
Chi phí sửa chữa lớn	115.423	113.954
Chi phí trả trước dài hạn khác	33.444	24.254
	<b>457.433</b>	<b>452.965</b>
<b>Trong đó: Chi phí trả trước dài hạn với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)</b>	308.566	314.757

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị, văn phòng	Tài sản khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu kỳ	275.391	309.978	26.556	22.925	634.850
Tăng trong kỳ	-	1.715	-	-	1.715
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	175	337	-	512
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(160.082)	-	-	-	(160.082)
Thanh lý, nhượng bán	-	(108)	-	-	(108)
Số dư cuối kỳ	115.309	311.760	26.893	22.925	476.887
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu kỳ	28.509	183.843	20.181	14.982	247.515
Khấu hao trong kỳ	1.847	11.160	1.329	1.004	15.340
Thanh lý, nhượng bán	-	(108)	-	-	(108)
Số dư cuối kỳ	30.356	194.895	21.510	15.986	262.747
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu kỳ	246.882	126.135	6.375	7.943	387.335
Tại ngày cuối kỳ	84.953	116.865	5.383	6.939	214.140

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 106.840 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 102.396 triệu VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình của Nhóm Công ty sử dụng để:

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 24) với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 9.477 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.900 triệu VND); và
- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các bên liên quan với giá trị còn lại tại 30 tháng 6 năm 2024 là 236.883 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 234.310 triệu VND).



13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu kỳ	85.563	85.563
Tăng trong kỳ	147	147
Số dư cuối kỳ	85.710	85.710
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu kỳ	59.535	59.535
Khấu hao trong kỳ	5.151	5.151
Số dư cuối kỳ	64.686	64.686
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu kỳ	26.028	26.028
Tại ngày cuối kỳ	21.024	21.024

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 46.240 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 46.240 triệu VND).

14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	28.691.145	6.491.290	35.182.435
Xây dựng cơ bản hoàn thành	1.925.112	471.746	2.396.858
Mua mới trong kỳ	500	-	500
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	160.082	-	160.082
Thanh lý, nhượng bán	(2.433)	-	(2.433)
Điều chỉnh khác	11.644	-	11.644
Số dư cuối năm	30.786.050	6.963.036	37.749.086
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	5.840.925	4.161.662	10.002.587
Trích khấu hao trong kỳ	386.802	230.074	616.876
Thanh lý, nhượng bán	(38)	-	(38)
Điều chỉnh khác	5.908	-	5.908
Số dư cuối kỳ	6.233.597	4.391.736	10.625.333
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	22.850.220	2.329.628	25.179.848
Tại ngày cuối kỳ	24.552.453	2.571.300	27.123.753

Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Nhóm Công ty sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số tài sản là bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty sử dụng để:

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty chi tiết tại Thuyết minh số 24) với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 1.484.631 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.510.268 triệu VND); và
- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các bên liên quan với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 7.346.992 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4.960.318 triệu VND).

#### 15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	281.927	222.286
Dự án Vincom Plaza Đông Hà Quảng Trị	275.270	162.503
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom Plaza Điện Biên	-	283.590
Các dự án khác	89.339	224.290
	<b>782.186</b>	<b>1.028.319</b>

Trong kỳ, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 15.119 triệu VND (cùng kỳ năm 2023: 15.332 triệu VND).

#### 16. TÀI SẢN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 40) (i)	3.040.115	-
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích kinh doanh (i)	2.374.300	1.000.000
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 40)	-	1.515.420
	<b>5.414.415</b>	<b>2.515.420</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 40) (ii)	10.716.481	10.346.408
	<b>10.716.481</b>	<b>10.346.408</b>

(i) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho các đối tác để nhận chuyển nhượng một phần của một số dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán.

(ii) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024, Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024) và một số công ty liên quan ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Các dự án bất động sản này đang trong quá trình phát triển và xây dựng chưa đưa vào vận hành thương mại. Lãi suất của các khoản đặt cọc là 10%/năm và 12%/năm, định kỳ hàng năm được cộng dồn vào giá trị khoản đặt cọc. Lãi trong kỳ chưa nhập gốc được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 8 (b).

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i)	Tổng cộng
				VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	33.000	210.288	482.549	725.837
Số dư cuối kỳ	33.000	210.288	482.549	725.837
<b>PHÂN BỐ LỮY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	33.000	180.903	393.321	607.224
Phân bổ trong kỳ	-	10.514	24.128	34.642
Số dư cuối kỳ	33.000	191.417	417.449	641.866
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	-	29.385	89.228	118.613
Tại ngày cuối kỳ	-	18.871	65.100	83.971

(i) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán là bên thứ ba	432.012	432.012	337.243	337.243
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	302.687	302.687	110.872	110.872
	734.699	734.699	448.115	448.115

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	163.384	231.317
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	57.164	81.763
Trả trước từ người mua khác	2.153	1.262
	222.701	314.342



20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	205.129	369.271	371.104	203.296
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.256.073	562.599	1.272.727	545.945
Thuế thu nhập cá nhân	11.686	41.250	44.303	8.633
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	774	51.597	51.725	646
Các loại thuế khác	22.080	38.928	38.178	22.830
	<b>1.495.742</b>	<b>1.063.645</b>	<b>1.778.037</b>	<b>781.350</b>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	248.729	277.607
Tiền thuê đất trích trước	119.246	106.932
Chi phí bán hàng trích trước	95.945	55.667
Chi phí lãi vay phải trả	94.257	82.123
Chi phí phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	84.882	60.308
Các khoản chi phí phải trả khác	323.524	391.071
	<b>966.583</b>	<b>973.708</b>
<b>Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)</b>	55.639	28.554

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu dịch vụ quản lý	9.606	10.369
Doanh thu phí tài sản đảm bảo	31.656	-
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	34.730	34.178
	<b>75.992</b>	<b>44.547</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu dịch vụ quản lý	45.127	49.821
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	96.474	63.632
	<b>141.601</b>	<b>113.453</b>
<b>Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)</b>	80.606	39.977

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	503.308	459.251
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	198.502	211.929
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	119.224	113.810
Đặt cọc thi công mặt bằng	47.915	53.615
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	-	300.000
Phải trả khác	21.120	31.617
	<b>890.069</b>	<b>1.170.222</b>
<b>Trong đó: Phải trả ngắn hạn các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	15.673	13.453
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	3.515.749	180.000
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	972.504	1.029.799
Phải trả khác	42.552	43.338
	<b>4.530.805</b>	<b>1.253.137</b>
<b>Trong đó: Phải trả dài hạn các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	278.542	243.644
(i) Bao gồm khoản tiền nhận từ các đối tác theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh trung tâm thương mại và khách sạn.		

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Triệu VND Giảm	
Khoản vay hợp vốn ngắn hạn	1.771.913	1.771.913	31.992	-	1.803.905
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	19.887	19.887	10.698	10.698	19.887
	<b>1.791.800</b>	<b>1.791.800</b>	<b>42.690</b>	<b>10.698</b>	<b>1.823.792</b>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Bên cho vay/Thu xếp tín dụng	Số tiền	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
1	Deutsche Bank AG - Singapore Branch	1.318.825	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào ngày 15 tháng 6 năm 2025; - Trả lãi: Định kỳ hàng quý vào ngày làm việc cuối cùng của quý.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,85%/năm đến 9,81%/năm	(i) (ii)
2	Ngân hàng Deutsche Bank AG - chi nhánh Hồ Chí Minh	485.080	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào ngày 15 tháng 6 năm 2025; - Trả lãi: Định kỳ hàng quý vào ngày làm việc cuối cùng của quý.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ là 9,91%/năm	(i) (ii)
		<b>1.803.905</b>			

(i) Các khoản vay có ngày đáo hạn là ngày 15 tháng 6 năm 2025. Các bên cho vay có quyền yêu cầu Công ty hoàn trả lại toàn bộ số dư khoản vay tại bất cứ thời điểm nào sau ngày 29 tháng 9 năm 2024 (9 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên). Công ty phân loại các khoản vay này là vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024.

(ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi công ty con của Công ty.



25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Triệu VND Giảm	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp (i)	1.970.711	1.970.711	8.858	-	1.979.569	1.979.569
Nợ thuế tài chính dài hạn với bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 40) (ii)	192.956	192.956	11.036	10.698	193.294	193.294
	<b>2.163.667</b>	<b>2.163.667</b>	<b>19.894</b>	<b>10.698</b>	<b>2.172.863</b>	<b>2.172.863</b>

**Trong đó:**

- Số phải trả trong vòng 12 tháng 19.887
- Số phải trả sau 12 tháng 2.143.780

Chi tiết các khoản vay và nợ thuế tài chính dài hạn như sau:

STT	Đơn vị tư vấn phát hành/bên cho thuế tài chính	Số tiền	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất
		Triệu VND		
1	Công ty Cổ phần chứng khoán Kỹ thương Trái phiếu doanh nghiệp (i)	1.979.569	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào ngày 25 tháng 8 năm 2025; - Trả lãi: Theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,38%/năm đến 9,78%/năm
2	Thuế tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.294	Nợ gốc và lãi được trả hàng quý, kết thúc thời hạn thuế vào tháng 3 năm 2045	Từ 8,58%/năm đến 14,02%/năm
		<b>2.172.863</b>		

(i) Trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi công ty con của Công ty.

26. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI, THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
<b>a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Chênh lệch từ các khoản trích trước	34.449	26.124
Chênh lệch từ dự phòng phải thu	21.439	16.059
Giảm giá tiền thuê trích trước	15.659	8.100
Khác	15.467	15.315
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>87.014</b>	<b>65.598</b>
<b>b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh	45.252	45.721
Chênh lệch từ ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần	20.743	21.249
Khác	4.674	4.674
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>70.669</b>	<b>71.644</b>

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu trong kỳ:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023							
Số dư đầu kỳ trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	12.064.570	32.348	33.424.690
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.024.435	179	2.024.614
Thay đổi khác	-	-	-	-	2.618	(9.263)	(6.645)
Số dư cuối kỳ trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	14.091.623	23.264	35.442.659
Cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024							
Số dư đầu kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	16.475.788	23.293	37.826.853
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.104.047	-	2.104.047
Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	538	(890)	(352)
Thay đổi khác	-	-	-	-	22.401	(22.401)	-
Số dư cuối kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	18.602.774	2	39.930.548



Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	2.328.818.410	2.328.818.410
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>2.328.818.410</i>	<i>2.328.818.410</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ	56.500.000	56.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.272.318.410	2.272.318.410
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>2.272.318.410</i>	<i>2.272.318.410</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

**28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đô la Mỹ (USD)	53.386	53.390.221

29. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Bảng cân đối toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản bộ phận	5.888.863	40.510.880	329.345	46.729.088
Tài sản không phân bổ				5.599.352
<b>Tổng tài sản</b>				<b>52.328.440</b>
Nợ phải trả bộ phận	4.525.535	2.795.167	152.573	7.473.275
Nợ phải trả không phân bổ				4.924.617
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>12.397.892</b>

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản	981.477	41.045.682	277.972	42.305.131
Tài sản bộ phận				5.348.600
Tài sản không phân bổ				<b>47.653.731</b>
<b>Tổng tài sản</b>				<b>3.931.716</b>
Nợ phải trả bộ phận	1.238.136	2.538.612	154.968	5.895.162
Nợ phải trả không phân bổ				<b>9.826.878</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>				

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	743.635	3.867.288	122.318	4.733.241
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	489.527	1.667.017	112.047	2.268.591
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	254.108	2.200.271	10.271	2.464.650
Chi phí bán hàng				119.987
Chi phí quản lý doanh nghiệp				302.847
Doanh thu hoạt động tài chính				855.329
Chi phí tài chính				319.229
Lợi nhuận khác				66.340
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>				<b>2.644.256</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				540.209
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				<b>2.104.047</b>





Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	199.961	3.856.654	59.488	4.116.103
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	110.171	1.551.693	76.505	1.738.369
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>89.790</b>	<b>2.304.961</b>	<b>(17.017)</b>	<b>2.377.734</b>
Chi phí bán hàng				72.717
Chi phí quản lý doanh nghiệp				152.842
Doanh thu hoạt động tài chính				501.969
Chi phí tài chính				180.408
Lợi nhuận khác				43.438
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>				<b>2.517.174</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				492.560
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>2.024.614</b>

30. DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.867.288	3.856.654
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	743.635	199.961
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	122.318	59.488
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>4.733.241</b>	<b>4.116.103</b>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	<b>488.340</b>	<b>329.101</b>

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.667.017	1.551.693
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	489.527	110.171
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	112.047	76.505
	<b>2.268.591</b>	<b>1.738.369</b>

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	50.455	395.964
Chi phí nhân công	277.652	197.807
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại, phân bổ tiền thuê đất	672.762	733.276
Chi phí dịch vụ mua ngoài	929.568	751.851
Các khoản dự phòng	116.790	1.104
Chi phí khác	205.127	169.719
	<b>2.252.354</b>	<b>2.249.721</b>

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và trái phiếu	854.611	501.969
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	718	-
	<b>855.329</b>	<b>501.969</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	<b>792.768</b>	<b>268.586</b>

**34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay	206.322	163.854
Chi phí phát hành	72.382	16.554
Chi phí tài chính khác	40.525	-
	<b>319.229</b>	<b>180.408</b>

**35. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	15.700	22.429
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	26.247	19.210
Chi phí quảng cáo	72.741	27.975
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.285	2.030
Chi phí bán hàng khác	2.014	1.073
	<b>119.987</b>	<b>72.717</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	65.569	46.936
Chi phí khấu hao và hao mòn	37.551	38.111
Chi phí dự phòng	116.717	890
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.726	19.750
Phí quản lý	52.578	40.362
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.706	6.793
	<b>302.847</b>	<b>152.842</b>

**36. THU NHẬP KHÁC**

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	14.325	42.619
Thu nhập từ phí cho mượn tài sản đảm bảo	107.038	26.237
Thu nhập khác	632	16.071
	<b>121.995</b>	<b>84.927</b>

**37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	562.599	510.640
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(22.390)	(18.080)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>540.209</b>	<b>492.560</b>



Chi tiết thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế và hợp nhất kinh doanh	(21.416)	(17.106)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ và hợp nhất kinh doanh	(974)	(974)
<b>Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(22.390)</b>	<b>(18.080)</b>

**38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (Triệu VND)	2.104.047	2.024.435
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (Triệu VND)	2.104.047	2.024.435
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Triệu cổ phiếu)	2.272	2.272
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>	<b>926</b>	<b>891</b>

**39. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

Công ty ký kết các hợp đồng cho thuê và đi thuê để phục vụ cho mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

*Các cam kết thuê hoạt động trong đó Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích trung tâm thương mại theo các thỏa thuận thuê hoạt động, số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	2.694.538	3.237.425
Trên 1 năm đến 5 năm	4.969.866	5.669.152
Trên 5 năm	4.749.607	5.060.388
	<b>12.414.011</b>	<b>13.966.965</b>

*Các cam kết thuê hoạt động trong đó Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Nhóm Công ty là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	213.215	214.458
Trên 1 năm đến 5 năm	858.230	848.952
Trên 5 năm	3.680.120	3.726.949
	<b>4.751.565</b>	<b>4.790.359</b>

*Cam kết chi tiêu vốn*

Nhóm Công ty đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này ước tính là 297.207 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 190.966 triệu VND).

*Cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư*

Như đã trình bày tại Thuyết minh 16, Nhóm Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024; Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024), và các công ty liên quan (sau đây gọi là "các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này giữa Nhóm Công ty và các đối tác đầu tư, Nhóm Công ty có các cam kết sau:

*Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại*

Nhóm Công ty cam kết nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của các công ty mục tiêu sẽ được thành lập để sở hữu và vận hành một số trung tâm thương mại tại một số tỉnh, thành phố sau khi các điều kiện ký kết trong các thỏa thuận được hoàn tất. Nhóm Công ty chuyển tiền cho các đối tác đầu tư để xây dựng trung tâm thương mại. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa đủ các điều kiện để chuyển giao về mặt pháp lý các trung tâm thương mại sang công ty mục tiêu dưới hình thức góp vốn, các bên sẽ hợp tác để quản lý vận hành, khai thác các trung tâm thương mại. Theo đó, Nhóm Công ty cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các trung tâm thương mại và chia lại một phần lợi nhuận cho các đối tác đầu tư.

*Cam kết thanh toán theo hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án trung tâm thương mại*

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Nhóm Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Nhóm Công ty. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm con ước tính sẽ còn phải thanh toán 782.821 triệu VND cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.146.315 triệu VND).

*Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B*

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024 và Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024) đã ký thỏa thuận để chuyển nhượng một phần tài sản thuộc Tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail - Công ty con của Công ty, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau đây cho đối tác doanh nghiệp vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- Quyền sở hữu 1/2 khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 Tòa nhà Vincom City A&B Towers không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m<sup>2</sup>); và
- Quyền sở hữu 1/2 diện tích tầng hầm của các tòa nhà.

*Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ*

Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail - Công ty con của Công ty đã ký kết các thỏa thuận để cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ cho khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng. Theo đó, trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa thu nhập cam kết theo tỷ lệ phần trăm nhất định tính trên giá bán và 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ hoạt động quản lý cho thuê các bất động sản này.

11/20/2024 10:00 AM



40. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

*Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	(*)
Công ty Cổ phần Vinhomes	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	(**)
Công ty Cổ phần Vinpearl	(**)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	(**)
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	(**)
Công ty Cổ phần Vinschool	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	(**)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	(**)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	(**)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	(**)
Công ty TNHH Thương Mại Đầu tư Và Phát triển Thiên Niên Kỷ	(**)
VinFast Auto Ltd.	(**)
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM	(**)
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	(**)
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	(**)

(\*) Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024 và Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024.

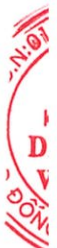
(\*\*) Công ty trong cùng tập đoàn đến ngày 30 tháng 3 năm 2024 và công ty trong cùng tập đoàn của Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024.

*Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>Triệu VND</u>	<u>Triệu VND</u>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	183.447	140.055
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	145.414	104.744
Công ty Cổ phần Vinpearl	51.544	38.222
Công ty Cổ phần Vinschool	34.854	37.247
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	26.482	-
Các bên liên quan khác	46.599	8.833
	<b>488.340</b>	<b>329.101</b>
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	51.742	45.706
Công ty Cổ phần Vinpearl	30.401	9.125
Công ty Cổ phần Vinhomes	19.435	17.083
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	18.556	12.614
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	16.710	-
Các bên liên quan khác	9.805	-
	<b>146.649</b>	<b>84.528</b>



	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	363.494	125.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	260.000	700.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	1.090.000
	<b>623.494</b>	<b>1.915.000</b>
<b>Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	543.768
	-	<b>543.768</b>
<b>Đặt cọc cho mục đích kinh doanh</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	2.683.666	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	356.449	-
	<b>3.040.115</b>	-
<b>Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>		
Công ty Cổ phần Vinpearl	35.749	-
	<b>35.749</b>	-
<b>Tiền chi đầu tư ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	1.335.613	-
	<b>1.335.613</b>	-
<b>Cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	2.500.000	5.045.000
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	550.000	-
	<b>3.050.000</b>	<b>5.045.000</b>
<b>Thu hồi khoản cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	600.000	5.045.000
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	100.000	-
	<b>700.000</b>	<b>5.045.000</b>
<b>Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	460.538	103.155
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	113.868	71.801
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	81.556	8.083
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	56.528	53.295
Công ty Cổ phần Vinhomes	55.722	32.252
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	17.655	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	6.901	-
	<b>792.768</b>	<b>268.586</b>
<b>Lãi nhận đặt cọc</b>		
Công ty Cổ phần Vinpearl	8.192	8.033
	<b>8.192</b>	<b>8.033</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	75.762	-
VinFast Auto Ltd.	31.227	-
Các bên liên quan khác	40	-
	<b>107.029</b>	-



Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	230.667	178.039
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	143.441	75.764
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	46.842	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	28.618	1.080
Công ty Cổ phần Vinpearl	10.056	3.531
Công ty TNHH Thương Mại Đầu tư Và Phát triển Thiên Niên Kỷ	4.718	9.445
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	4.881	8.048
Các bên liên quan khác	1.739	6.380
	<b>470.962</b>	<b>282.287</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	6.901	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	129.711	129.861
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	113.870	6
Công ty Cổ phần Vinhomes	79.113	15.460
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	17.655	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	13.443	13.250
Công ty Cổ phần Vinpearl	55.993	8.779
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	9.196	1.390
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	-	11.529
Các bên liên quan khác	1.476	1.735
	<b>427.358</b>	<b>182.010</b>
<b>Đầu tư ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	1.335.613	-
	<b>1.335.613</b>	-
<b>Phải thu dài hạn khác</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	446.167	-
	<b>446.167</b>	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	1.900.000	-
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	450.000	-
	<b>2.350.000</b>	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	2.683.666	158.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	356.449	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	-	1.357.420
	<b>3.040.115</b>	<b>1.515.420</b>
<b>Tài sản dài hạn khác</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	8.124.408	7.893.408
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.229.072	1.090.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	1.363.001	1.363.000
	<b>10.716.481</b>	<b>10.346.408</b>

/

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	212.263	217.368
Công ty Cổ phần Vinpearl	96.303	97.389
	<b>308.566</b>	<b>314.757</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	137.576	43.058
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	79.480	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	36.092	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	17.991	48.321
Công ty Cổ phần Vinhomes	15.808	11.268
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	10.322	48
Công ty Cổ phần Vinpearl	3.617	4.483
Các bên liên quan khác	1.801	3.694
	<b>302.687</b>	<b>110.872</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	11.667	11.477
Các công ty khác	4.006	1.976
	<b>15.673</b>	<b>13.453</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Vinpearl	215.814	182.467
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	47.874	48.360
Công ty Cổ phần Vinschool	5.242	6.480
Công ty Cổ phần Vinhomes	4.623	4.813
Các công ty khác	4.989	1.524
	<b>278.542</b>	<b>243.644</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Vinpearl	49.807	21.615
Các bên liên quan khác	5.832	6.939
	<b>55.639</b>	<b>28.554</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	18.409	9.111
VinFast Auto Ltd.	31.656	43
Công ty Cổ phần Vinpearl	30.541	30.823
	<b>80.606</b>	<b>39.977</b>
<b>Nợ thuế tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.294	192.956
	<b>193.294</b>	<b>192.956</b>



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

	Thù lao (*)	
	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Bà Thái Thị Thanh Hải – Chủ tịch (từ ngày 26 tháng 04 năm 2023 đến ngày 23 tháng 04 năm 2024)	-	-
Bà Trần Mai Hoa – Chủ tịch điều hành (từ ngày 23 tháng 04 năm 2024)	528	884
Ông Nguyễn Thế Anh – Thành viên	-	-
Ông Nguyễn Hoài Nam – Thành viên (từ ngày 23 tháng 04 năm 2024)	-	-
Bà Lê Mai Lan – Thành viên (từ ngày 26 tháng 04 năm 2023 đến ngày 23 tháng 04 năm 2024)	-	-
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên độc lập	515	441
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên độc lập	515	441

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

Thu nhập chi trả cho Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và các thành viên quản lý khác của Công ty như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Ban Giám đốc</b>		
Bà Trần Mai Hoa (từ ngày 18 tháng 03 năm 2024 đến ngày 23 tháng 04 năm 2024)	1.315	7.955
Bà Phạm Thị Thu Hiền (từ ngày 16 tháng 10 năm 2023 đến ngày 17 tháng 03 năm 2024 và từ ngày 23 tháng 04 năm 2024)	5.497	-
Các thành viên quản lý khác	13.218	10.990
<b>Ban Kiểm soát</b>		
Ông Chu Anh Dũng – Trưởng ban (từ ngày 26 tháng 04 năm 2023 đến ngày 23 tháng 04 năm 2024)	113	618
Ông Nguyễn Thành Trung - Trưởng ban (từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)	13	-
Các thành viên Ban kiểm soát khác	-	-

500-  
CÔNG TY  
H  
OÁN  
TTE  
AM  
IP H

41. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

  
Đào Thị Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Lan Hương  
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

