

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 2022



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 2022



Công ty Cổ phần Vinhomes

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 - 74
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	75 - 78

COBI
CỔ
T
RNST
VIỆ
CHI
HÀ
IN KIỆ

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 35 ngày 18 tháng 5 năm 2022.

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.

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	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	
Ông Ashish Jaiprakash Shastry	Thành viên	
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	
Ông 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	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Ông Phạm Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 11 tháng 3 năm 2022

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Phạm Thiều Hoa	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên Hội đồng Quản trị	Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 5 năm 2022
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 5 năm 2022
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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 2022.

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 2022, 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 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đề ngày 29 tháng 8 năm 2022.

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 2022



Số tham chiếu: 60871645/66769933/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 2022 và được trình bày từ trang 7 đến trang 78, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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.

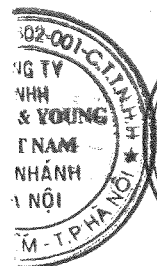
Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Công ty 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 2022, 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: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		148.913.790	73.284.016
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	24.881.910	1.039.485
111	1. Tiền		1.971.411	99.092
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.910.499	940.393
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		56.113	56.143
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	56.113	56.143
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		76.460.250	59.453.845
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	5.460.029	21.206.512
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	6.180.224	2.666.842
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	32.893.029	8.670.586
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	32.017.155	27.000.092
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(90.187)	(90.187)
140	IV. Hàng tồn kho	10	35.365.332	6.600.198
141	1. Hàng tồn kho		35.367.847	6.617.490
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(17.292)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.150.185	6.134.345
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.635.925	156.293
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		199.571	66.576
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	12	10.314.689	5.911.476

1802
CÔNG TY TNHH
C & Y
ĐTN
NHÀ
LÀ N
EM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		50.340.527	41.546.480
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		16.047	5.488.189
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn khác	7	-	5.428.163
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	16.047	60.026
220	II. Tài sản cố định		2.600.413	1.699.575
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.563.267	1.656.673
222	Nguyên giá		2.811.586	1.849.099
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(248.319)	(192.426)
227	2. Tài sản cố định vô hình		37.146	42.902
228	Nguyên giá		147.999	141.057
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(110.853)	(98.155)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	5.180.083	3.500.798
231	1. Nguyên giá		6.036.168	4.268.311
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(856.085)	(767.513)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.331.013	1.046.137
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	2.331.013	1.046.137
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	32.425.466	28.211.620
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	30.027.110	26.688.457
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2	58.477	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	2.574.820	1.720.425
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.1	(234.941)	(197.262)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		7.787.505	1.600.161
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	38.665	41.220
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	709.405	257.861
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	7.039.435	1.301.080
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		199.254.317	114.830.496

17-C
UNC
1
H
P.H.P

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		143.780.459	52.072.830
310	I. Nợ ngắn hạn		122.835.847	29.234.303
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	4.428.906	4.375.696
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	43.147.924	876.627
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	19.028.164	390.181
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	3.482.846	2.297.968
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	479.645	462.637
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	43.325.336	19.528.654
320	7. Vay ngắn hạn	23	8.943.026	105.170
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	1.197.370
330	II. Nợ dài hạn		20.944.612	22.838.527
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	-	1.144.289
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	808.898	1.006.346
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	6.882.320	6.884.320
338	4. Vay dài hạn	23	11.865.771	13.730.629
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	1.387.623	72.943
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		55.473.858	62.757.666
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	55.473.858	62.757.666
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		20.000	15.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		10.945.160	18.233.968
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		9.520.233	6.215.884
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.424.927	12.018.084
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		199.254.317	114.830.496

Phạm Thị Lan
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

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 2022

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 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	5.795.114	8.173.658
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	5.795.114	8.173.658
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(4.519.096)	(5.885.882)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.276.018	2.287.776
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	2.069.957	8.008.289
22	7. Chi phí tài chính	28	(903.320)	(1.632.228)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(741.294)	(1.471.662)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(160.121)	(65.580)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(692.272)	(223.602)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.590.262	8.374.655
31	11. Thu nhập khác	30	109.452	17.671
32	12. Chi phí khác		(28.486)	(22.965)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		80.966	(5.294)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.671.228	8.369.361
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(693.423)	(546.725)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	447.122	19.951
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.424.927	7.842.587



Phạm Thị Lan
Người lập



Lê Tiên Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.671.228	8.369.361
	<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	220.646	229.007
03	Các khoản dự phòng		140.212	150.689
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.969.523)	(8.006.151)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	741.294	1.471.662
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		803.857	2.214.568
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(16.170.882)	1.291.409
10	Tăng hàng tồn kho		(29.850.796)	(106.714)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		86.092.240	(1.712.764)
12	Tăng chi phí trả trước		(1.481.499)	(5.524)
14	Tiền lãi vay đã trả		(848.515)	(1.539.166)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(537.380)	(246.612)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		38.007.025	(104.803)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(3.383.656)	(374.386)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		45.125	880
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(29.593.387)	(6.689.802)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		10.799.137	130.249
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.880.479)	(10.138.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		14.443.466	24.462.391
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi và cổ tức được chia		6.160.470	4.941.529
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(12.409.324)	12.332.861


802-C
 CÔNG TY
 TNHH
 & Y
 CNAI
 NHAN
 NỘI
 M-T


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 2022

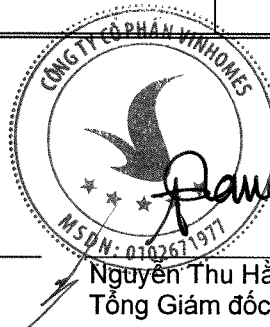
Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		8.026.826	2.749.744
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.073.439)	(15.048.144)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(8.708.663)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.755.276)	(12.298.400)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		23.842.425	(70.342)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.039.485	607.620
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	24.881.910	537.278


Phạm Thị Lan
Người lập


Lê Tiến Công
Kế toán trưởng


Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 35 ngày 18 tháng 5 năm 2022.

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 xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 60 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 2022 là 7.701 (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7.676).

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 2022, Công ty có 32 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 32 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con, tên viết tắt và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con được trình bày trong Phụ lục 1.

Sự kiện quan trọng trong kỳ

Đại dịch Covid-19

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Sự kiện quan trọng trong kỳ (tiếp theo)

Đại dịch Covid-19 (tiếp theo)

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

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 2022 để ngày 29 tháng 8 năm 2022.

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 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.

180
ÔNG
TINH
&
TINH
LINH
TÀ N
EM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 2022 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

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, 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 ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Hàng hoá 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 hoá bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

07.
UN
M
H
P.V

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 hoá bất động sản (tiếp theo)

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

Giá vốn của hàng hoá bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hoá bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng hóa khác với giá trị được xác định bằng chi phí mua dựa trên phương pháp thực tế đích danh.

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 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 cân 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 sử dụng 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.

Thu nhập từ tiền cho 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.

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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 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 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 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	27 - 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 3.18, 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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.

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 phương pháp 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 phương pháp 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.

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.

CÔNG TY
 CỔ PHẦN
 VINHOMES
 T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 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.

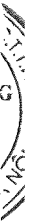
Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 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;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 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:

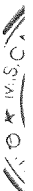
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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 2022 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 bất động sản (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 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.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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)

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty 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 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. 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 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 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.

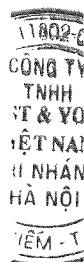
3.20 Thuế

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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:

- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

3.21 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 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 với các bộ phận khác.

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

3.22 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.

3.23 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 Sáp nhập công ty (tiếp theo)

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
- ▶ Phần 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.

3.24 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;
- ▶ Phần chênh lệch giữa tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ của Công ty; và
- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.25 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.

0811
 CÔNG
 TY
 TNHH
 VIỆT
 HẠ
 KIẾN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	707	152
Tiền gửi ngân hàng	1.970.704	98.940
Các khoản tương đương tiền	22.910.499	940.393
TỔNG CỘNG	24.881.910	1.039.485

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 tháng đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: kỳ hạn gốc từ 1 tháng đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4%/năm) và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất từ 6,9%/năm đến 8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: các khoản tương đương tiền không bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với tổng số tiền là 239 tỷ VND.

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	28	28

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	56.113	56.113	56.143	56.143
TỔNG CỘNG	56.113	56.113	56.143	56.143

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,3%/năm đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: có kỳ hạn gốc từ trên 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,1%/năm).

1-00
 T.V
 H
 YOU
 AM
 ANH
 ỒI
 T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.179.415	16.622.948
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.211.122	1.518.927
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	1.094.710	950.076
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	295.919	1.290.372
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	299.096	292.648
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	83.684	132.181
Phải thu khác	296.083	399.360
TỔNG CỘNG	5.460.029	21.206.512
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>2.471.855</i>	<i>2.363.589</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>2.988.174</i>	<i>18.842.923</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.409)	(10.409)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Trả trước cho người bán	5.882.495	2.630.266
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Đối tác giải phóng mặt bằng</i>	<i>985.959</i>	<i>858.534</i>
- <i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>4.896.536</i>	<i>1.771.732</i>
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	297.729	36.576
TỔNG CỘNG	6.180.224	2.666.842
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 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	16.000	16.000
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	32.877.029	8.654.586
TỔNG CỘNG	32.893.029	8.670.586
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	5.428.163
TỔNG CỘNG	-	5.428.163

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	15.555.145	-
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	13.948.406	16.792.187
Phải thu từ lãi cho vay và lãi trái phiếu	903.070	208.543
Phải thu lợi nhuận được chia	383.487	5.303.551
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	354.136	410.422
Phải thu cổ tức được chia	243.358	-
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	163.433	75.656
Tạm ứng tiền giải phòng mặt bằng	139.680	72.674
Phải thu khác	326.440	4.137.059
TỔNG CỘNG	32.017.155	27.000.092
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>16.579.752</i>	<i>775.104</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>15.437.403</i>	<i>26.224.988</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(37.500)	(37.500)
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	15.190	14.584
Phải thu từ lãi cho vay	-	45.153
Phải thu khác	857	289
TỔNG CỘNG	16.047	60.026
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>857</i>	<i>3.646</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>15.190</i>	<i>56.380</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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, thỏa thuận 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 (*Thuyết minh số 22*).
- (ii) Chủ yếu bao gồm:
- ▶ Các khoản đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 12.176 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
 - ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 1.772 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trường học, cấu phần hầm của khách sạn và cấu phần hầm trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và với một số công ty trong cùng Tập đoàn.

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:

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	688.391	598.204	127.687	37.500
TỔNG CỘNG	688.391	598.204	127.687	37.500

Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:

<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	560.704	560.704	-	-
---------------------------------	---------	---------	---	---

011
 CỘ
 T
 ST
 VIỆ
 HI P
 HÀ
 KIẾ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	33.201.454	-	3.516.422	-
Chi phí sản xuất dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (ii)	481.742	-	1.223.513	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	262.181	(1.243)	254.155	(1.243)
Bất động sản mua để bán (iii)	117.190	(1.272)	239.834	(16.049)
Hàng tồn kho khác	1.305.280	-	1.383.566	-
TỔNG CỘNG	35.367.847	(2.515)	6.617.490	(17.292)

- (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 New Center Hà Tĩnh, Dự án Vinhomes Bắc Giang và Dự án Vinhomes Marina.
- (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.
- (iii) Bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, hàng tồn kho có giá trị khoảng 13.800 tỷ VND đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty.

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 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	17.292	19.941
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Sử dụng trong kỳ	(14.777)	-
Số cuối kỳ	2.515	19.941

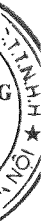
2-06
 TV
 H
 VOL
 CAM
 ÁNH
 Ộ
 T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.555.928	8.367
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	44.575	119.065
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	35.422	28.861
TỔNG CỘNG	1.635.925	156.293
Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ	23.634	26.984
Chi phí sửa chữa lớn	5.457	11.667
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	980	2.569
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.594	-
TỔNG CỘNG	38.665	41.220



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	10.314.689	4.879.139
Đặt cọc cho mục đích thương mại	-	1.032.337
TỔNG CỘNG	10.314.689	5.911.476
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	3.314.989	1.761.776
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	6.999.700	4.149.700
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	6.007.098	1.301.080
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.337	-
TỔNG CỘNG	7.039.435	1.301.080
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.337	299.089
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	6.007.098	1.001.991

(i) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 3.850 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 3.015,9 tỷ VND cho một công ty để nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 2.850 tỷ VND cho đối tác cá nhân để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản;
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 299 tỷ VND cho một công ty đấu giá cho mục đích đấu giá đất nhằm triển khai dự án bất động sản tiềm năng;
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 199,7 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản; và
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 100 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích chuyển nhượng một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

Các khoản cọc trên không có lãi suất.

(ii) Khoản góp vốn với tổng giá trị 6.007 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn theo hợp đồng liên danh chủ đầu tư cho mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng.

(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 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.186.392	612.924	15.016	14.967	19.800	1.849.099
Mua trong kỳ	-	1.980	6.996	-	-	8.976
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	670.323	288.122	-	-	-	958.445
Thanh lý, nhượng bán	-	(528)	(4.460)	-	-	(4.988)
Tặng/(giảm) khác	151.100	(158.395)	113	6.777	459	54
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	2.007.815	744.103	17.665	21.744	20.259	2.811.586
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	10.353	1.402	7.963	2.596	22.314
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	85.457	73.169	5.486	14.910	13.404	192.426
Khấu hao trong kỳ	15.366	14.488	1.846	23.140	1.460	56.300
Thanh lý, nhượng bán	-	(333)	(74)	-	-	(407)
Tặng/(giảm) khác	876	22.720	-	(20.865)	(2.731)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	101.699	110.044	7.258	17.185	12.133	248.319
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.100.935	539.755	9.530	57	6.396	1.656.673
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	1.906.116	634.059	10.407	4.559	8.126	2.563.267

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.540.715	727.596	4.268.311
Mua trong kỳ	1.818.349	-	1.818.349
Thanh lý, nhượng bán	(43.467)	-	(43.467)
Tăng/(giảm) khác	20.234	(27.259)	(7.025)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>5.335.831</u>	<u>700.337</u>	<u>6.036.168</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	268.578	29.740	298.318
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	529.150	238.363	767.513
Khấu hao trong kỳ	76.416	12.890	89.306
Thanh lý, nhượng bán	(734)	-	(734)
Tăng/(giảm) khác	(25.374)	25.374	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>579.458</u>	<u>276.627</u>	<u>856.085</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>3.011.565</u>	<u>489.233</u>	<u>3.500.798</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 (i)	<u>4.756.373</u>	<u>423.710</u>	<u>5.180.083</u>

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chủ yếu bao gồm: cấu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế của 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 có giá trị là 298 tỷ VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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 2022 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

2-00
 T.Y
 H
 YOU
 AM
 ANH
 OI
 T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 18,3 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 0 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. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ khoản vay này có lãi suất 7,5%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City	1.791.623	758.844
Dự án Khu đô thị Đại An	206.228	62.070
Chi phí phát triển các hạng mục quản lý khu đô thị thông minh	229.900	154.691
Các dự án khác	103.262	70.532
TỔNG CỘNG	2.331.013	1.046.137

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 206 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh 17.1</i>)	30.027.110	(234.941)	26.688.457	(197.262)
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh 17.2</i>)	58.477	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh 17.3</i>)	2.574.820	-	1.720.425	-
TỔNG CỘNG	32.660.407	(234.941)	28.408.882	(197.262)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	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 KCN Vinhomes (i)	943.500.000	9.435.000	51,00%	867.000.000	8.670.000	51,00%
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18%	230.437.848	5.129.226	98,18%
Công ty Đại An	98.000.000	4.508.000	98,00%	98.000.000	4.508.000	98,00%
Công ty Cần Giờ	159.372.935	2.175.461	4,89%	159.372.935	2.175.461	4,89%
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00%	(**)	2.000.000	100,00%
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	96,85%	42.905.000	1.454.627	96,85%
Công ty SV Tây Hà Nội (ii)	134.750.000	1.347.500	49,00%	-	-	0,00%
Công ty Vincom Retail LandMark 81 (iii)	122.615.300	1.226.153	99,84%	-	-	0,00%
Công ty GS Củ Chi	32.217.671	1.180.897	98,00%	32.217.671	1.180.897	98,00%
Công ty Thiên Niên Kỳ	(**)	855.960	100,00%	(**)	855.960	100,00%
Công ty Làng Văn	9.146.571	301.921	91,47%	9.146.571	301.921	91,47%
Công ty Tây Tăng Long	(**)	270.000	90,00%	(**)	270.000	90,00%
Công ty VINITIS	305.000	86.165	61,00%	305.000	86.165	61,00%
Công ty Delta	1.000.000	49.200	1,00%	1.000.000	49.200	1,00%
Công ty Sài Đồng	700.000	7.000	1,00%	700.000	7.000	1,00%
TỔNG CỘNG		30.027.110			26.688.457	
Dự phòng đầu tư vào các công ty con		(234.941)			(197.262)	

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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)

- (i) Trong tháng 4 năm 2022, Công ty KCN Vinhomes đã tăng vốn điều lệ từ 17.000 tỷ VND lên 18.500 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 765 tỷ VND vào Công ty KCN Vinhomes, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty KCN Vinhomes không thay đổi.
- (ii) Trong tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn và mua thêm 45% cổ phần tại Công ty SV Tây Hà Nội từ các cổ đông cá nhân với tổng giá phí 1.277,5 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong công ty này lên 49%. Đồng thời, Công ty đã nâng tỷ lệ sở hữu gián tiếp Công ty SV Tây Hà Nội thêm 51% thông qua các công ty con, theo đó Công ty SV Tây Hà Nội trở thành công ty con của Công ty.
- (iii) Trong tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào công ty Vincom Retail LandMark 81 với giá trị góp vốn 1.226 tỷ VND, tương ứng 99,84% cổ phần trong Công ty Vincom Retail LandMark 81. Theo đó, Công ty Vincom Retail Landmark 81 trở thành công ty con trực tiếp của Công ty.

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 2022 như sau:

STT	Tên công ty	Giá gốc (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm ("Công ty Cá Tầm") (i)	43.777	3.102.948	48,67%	48,67%	Số 2 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công ("Công ty Hiệp Thành Công") (ii)	14.700	2.651.390	49,00%	49,00%	Số 57-59-61 Phan Bội Châu, phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

- (i) Trong tháng 3 năm 2022, Công ty đã nhận chuyển nhượng 48,67% cổ phần tại Công ty Cá Tầm từ các cổ đông cá nhân với tổng giá phí là 43,77 tỷ VND.
- (ii) Trong tháng 3 năm 2022, Công ty đã nhận chuyển nhượng 49% cổ phần tại Công ty Hiệp Thành Công từ các cổ đông cá nhân với tổng giá phí là 14,7 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

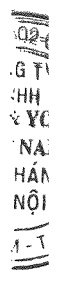
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021					
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2") (i)	19,73	19,73	1.874.790	-	-	10,00	950.395	-	(*)
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	343.621	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (ii)	-	51,00	342.909	-	-	-	342.909	-	(*)
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	13.500	-	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội") (iii)	-	-	-	-	-	4,00	70.000	-	(*)
TỔNG CỘNG			2.574.820				1.720.425		

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

(i) Tháng 5 năm 2022, Công ty đã nhận hoàn tất việc mua 9,73% cổ phần trong Công ty MV2 từ các cổ đông cá nhân với giá phí là 924,4 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty MV2 lên 19,73%.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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.

(iii) Trong tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 45% cổ phần tại Công ty SV Tây Hà Nội từ các cổ đông cá nhân với tổng giá phí 1.277,5 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong công ty này lên 49%. Đồng thời, Công ty đã nâng tỷ lệ sở hữu gián tiếp Công ty SV Tây Hà Nội thêm 51% thông qua các công ty con. Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội không còn là khoản đầu tư khác của Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả cho người bán	4.193.138	3.672.489
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	235.768	703.207
TỔNG CỘNG	4.428.906	4.375.696

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	42.140.440	314.855
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	517.505	561.772
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	489.979	-
TỔNG CỘNG	43.147.924	876.627
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	43.015.924	876.627
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	132.000	-

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	383.197	693.422	(537.380)	539.239
Thuế thu nhập cá nhân	6.548	102.932	(81.738)	27.742
Thuế giá trị gia tăng	-	3.756.135	(74.180)	3.681.955
Tiền sử dụng đất phải nộp	-	29.575.710	(14.798.051)	14.777.659
Các loại thuế khác	436	6.258	(5.125)	1.569
TỔNG CỘNG	390.181	34.134.457	(15.496.474)	19.028.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.144.095	99.101
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	980.411	271.636
Trích trước cho các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	816.437	512.648
Chi phí xây dựng trích trước	365.973	1.213.546
Các khoản chi phí phải trả khác	175.930	201.037
TỔNG CỘNG	3.482.846	2.297.968
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>3.466.382</i>	<i>2.297.968</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan</i>	<i>16.464</i>	<i>-</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	-	1.144.289
TỔNG CỘNG	-	1.144.289
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>-</i>	<i>1.144.289</i>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	476.441	450.058
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	3.204	12.579
TỔNG CỘNG	479.645	462.637
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	808.898	1.006.346
TỔNG CỘNG	808.898	1.006.346

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Phải trả theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	26.391.824	13.204.974
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	15.132.050	5.167.126
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	561.000	561.000
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	233.629	305.174
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	224.635	189.362
Các khoản thu hộ phải trả	396.260	77.919
Các khoản phải trả khác	385.938	23.099
TỔNG CỘNG	43.325.336	19.528.654
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>39.433.678</i>	<i>14.287.816</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>3.891.658</i>	<i>5.240.838</i>
Dài hạn		
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	6.882.044	6.882.044
Các khoản phải trả khác	276	2.276
TỔNG CỘNG	6.882.320	6.884.320
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>276</i>	<i>2.276</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>6.882.044</i>	<i>6.882.044</i>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty.

(ii) Bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc có giá trị 11.792 tỷ từ một số đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
- ▶ Các khoản đặt cọc có giá trị 3.340 tỷ từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh các cấu phần hầm trung tâm thương mại, hầm khách sạn và trường học thuộc các dự án của Công ty.

(iii) Đây là các khoản đặt cọc từ các đối tác để nhận chuyển nhượng các khoản đầu tư theo các hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.

(iv) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích bất động sản, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sau tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	105.170	105.170	3.126.115	(1.706.108)	1.525.177	1.525.177
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	-	-	956.161	-	956.161	956.161
Vay dài hạn từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	-	-	3.125.000	-	3.125.000	3.125.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	-	-	3.336.688	-	3.336.688	3.336.688
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	-	4.024.745	(4.024.745)	-	-
	105.170	105.170	14.568.709	(5.730.853)	8.943.026	8.943.026
Vay dài hạn						
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	9.790.629	9.790.629	18.772	(3.361.878)	6.447.523	6.447.523
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	-	-	6.374.409	(956.161)	5.418.248	5.418.248
Vay từ các đối tác	3.940.000	3.940.000	-	(3.940.000)	-	-
	13.730.629	13.730.629	6.393.181	(8.258.039)	11.865.771	11.865.771
TỔNG CỘNG	13.835.799	13.835.799	20.961.890	(13.988.892)	20.808.797	20.808.797

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sau 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 2022		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	1.400.000	Tháng 9 năm 2022	Không có
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	125.177	Tháng 10 năm 2022	(i)
TỔNG CỘNG		<u>1.525.177</u>		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ là 5,5%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ là 7,5%/năm

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sau tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Kỳ hạn trả gốc Tháng 6 năm 2023 đến tháng 6 năm 2027 Tháng 6 năm 2023	Tài sản đảm bảo (ii)
	Nguyên tệ VND	Triệu VND 6.374.409		
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	956.161		
TỔNG CỘNG		6.374.409		

Trong đó:

Vay dài hạn	5.418.248
Vay dài hạn đến hạn trả	956.161

Chi tiết lãi suất các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ là 7,5%/năm

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một số hàng tồn kho (*Thuyết minh số 10*), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*Thuyết minh số 16*) và một số cổ phiếu niêm yết của một công ty cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi một công ty cùng Tập đoàn và quyền phát triển một dự án của Công ty.

23.2 Vay từ các đối tác

Các khoản đi vay dài hạn từ ba (03) đối tác với tổng giá trị 3.125 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, toàn bộ gốc và lãi đáo hạn vào tháng 6 năm 2023.

23.3 Trái phiếu phát hành

	Đơn vị tính: triệu VND
Trái phiếu dài hạn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	9.784.211
	(3.336.688)
TỔNG CỘNG	6.447.523
	9.790.629

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

<u>Đơn vị tư vấn phát hành</u>	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (triệu VND)</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.336.688	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất 9% đến 10%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
<i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	3.336.688			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.253.103	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.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.135.700	Tháng 9 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và 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.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.058.720	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 vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
TỔNG CỘNG	9.784.211			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn 6.447.523
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 3.336.688

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một phần dự án thương mại dịch vụ.
- (ii) Các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 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, khoản dự phòng chi phí sửa chữa theo các hợp đồng tổng thầu và các bất động sản để bán tại Dự án Vinhomes Symphony, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	Đơn vị tính: triệu VND					
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2021	33.495.139	(5.549.929)	-	10.000	21.293.690	49.248.900
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	7.842.587	7.842.587
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Cổ tức bằng tiền đã công bố (Thuyết minh số 25.4)	-	-	-	-	(4.934.271)	(4.934.271)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	33.495.139	(5.549.929)	-	15.000	24.197.006	52.157.216
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2022	43.543.675	-	965.023	15.000	18.233.968	62.757.666
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.424.927	1.424.927
- Cổ tức bằng tiền đã công bố (Thuyết minh số 25.4)	-	-	-	-	(8.708.735)	(8.708.735)
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	43.543.675	-	965.023	20.000	10.945.160	55.473.858

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	43.543.675	33.495.139
Số cuối kỳ	43.543.675	33.495.139

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
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 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

001
TY
I
YOUN
AM
ÁNH
ỘI
T.P.V

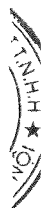
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.4 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Cổ tức đã công bố	8.708.735	4.934.271
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2022: VND 2.000/cổ phiếu (2021: VND 1.500/cổ phiếu) (i)	8.708.735	4.934.271
Cổ tức đã công bố và chưa được ghi nhận vào ngày 30 tháng 6	-	10.138.542
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2022: VND 0/cổ phiếu (2021: VND 1.500/cổ phiếu)	-	90.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2022: 0 cổ phiếu (2021: 300 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu)	-	10.048.542

(i) Theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-VHM ngày 12 tháng 5 năm 2022 và Nghị quyết số 13/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 18 tháng 5 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2021. Theo đó, Công ty chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 20%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 2.000 VND).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Tổng doanh thu	5.795.114	8.173.658
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	2.789.970	3.353.072
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	1.074.348	1.006.546
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, phát triển dự án và dịch vụ môi giới</i>	926.991	2.341.124
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	622.135	1.111.362
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	224.890	117.106
<i>Doanh thu khác</i>	156.780	244.448
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	5.795.114	8.173.658
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	4.304.748	5.636.502
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	1.490.366	2.537.156

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	980.819	76.311
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	747.536	2.991.626
Cổ tức, lợi nhuận được chia (ii)	243.358	4.939.160
Thu nhập tài chính khác	98.244	1.192
TỔNG CỘNG	2.069.957	8.008.289

(i) 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 Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Star City Thanh Hóa, Vinhomes Grand Park và Vinhomes Skylake.

(ii) Thu nhập từ cổ tức được chia từ một công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	173.031	105.405
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(81.944)	(49.872)

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 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	2.490.757	3.117.141
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	788.390	758.263
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, phát triển dự án và dịch vụ môi giới	681.286	1.004.851
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	340.825	732.470
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	136.832	97.573
Giá vốn khác	81.006	175.584
TỔNG CỘNG	4.519.096	5.885.882

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	741.294	1.471.662
Chi phí tài chính khác	162.026	160.566
TỔNG CỘNG	903.320	1.632.228

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	102.017	20.001
Chi phí hoa hồng môi giới	25.478	27.021
Chi phí nhân viên	14.802	16.545
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	13.662	1.479
Chi phí bán hàng khác	4.162	534
TỔNG CỘNG	160.121	65.580

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí tài trợ	504.241	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	84.383	31.787
Chi phí nhân viên quản lý	70.876	28.276
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.305	10.456
Trích lập dự phòng và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác	28.467	153.083
TỔNG CỘNG	692.272	223.602

30. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản	40.353	-
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	24.403	11.109
Thu nhập khác	44.696	6.562
TỔNG CỘNG	109.452	17.671

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 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	30.152.557	1.381.705
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.375.590	4.199.041
Chi phí nhân công	888.760	828.648
Chi phí tài trợ	504.241	-
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	220.646	229.007
Chi phí khác	45.278	188.990
TỔNG CỘNG	35.187.072	6.827.391

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	693.423	546.725
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(447.122)	(19.951)
TỔNG CỘNG	246.301	526.774

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.671.228	8.369.361
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	334.246	1.673.872
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với hoạt động bất động sản	-	47.412
Chi phí không được khấu trừ	6.753	4.052
Cổ tức và lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(94.698)	(1.013.252)
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các kỳ trước vào kỳ này theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(185.310)
Chi phí thuế TNDN	246.301	526.774

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

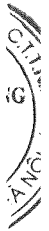
Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu 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.

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	435.489	-	431.067	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.033	5.844	(4.811)	-
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	257.503	251.852	5.651	19.951
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	15.380	165	15.215	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	<u>709.405</u>	<u>257.861</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			<u>447.122</u>	<u>19.951</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022 được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị số 02/2022/BC-VH được công bố thông tin đại chúng ngày 29 tháng 7 năm 2022 và các công văn số 16.08/2022/CV-VINHOMES và số 24.9/2022/CV-VINHOMES đính chính Báo cáo tình hình quản trị được công bố thông tin đại chúng vào ngày 16 tháng 8 năm 2022 và ngày 26 tháng 8 năm 2022.

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 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2021
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cổ tức đã trả bằng tiền	5.804.965	-
		Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án	5.055.107	-
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý	500.000	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	406.211	115.018
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	351.323	-
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	346.912	273.190
		Chi phí mua hàng phải trả	445.853	-
		Cho vay phải thu	-	2.660.000
		Thu hồi khoản cho vay	-	660.000
		Phải trả từ nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	-	561.000
		Bù trừ công nợ khoản vay	-	620.000

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)

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 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị tính: triệu VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2022		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	
	Nội dung nghiệp vụ	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Mối quan hệ
	Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Nhận gốc vay	-
			Trả gốc vay	442.000
	Công ty TNHH Xalivico ("Công ty Xalivico")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	401.000
	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	336.000
	Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Cho vay phải thu	-
			Trả gốc vay	7.000
	Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Cho vay phải thu	-
			Trả gốc vay	258.400
	Công ty Cán Giờ	Công ty con	Cho vay phải thu	13.483.500
			Thu hồi khoản cho vay	8.881.000
			Bù trừ công nợ khoản vay	20.000
			Chuyển nhượng cổ phần đã thu	-
			Cổ tức chia trong kỳ phải thu	243.358
			Cổ tức chia trong kỳ đã nhận	-
	Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty con	Nhận gốc vay	4.938.406
			Trả gốc vay	348.300
	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Cho vay phải thu	16.304.000
			Cho vay đã thu	14.680.857
			Chuyển nhượng cổ phần đã thu	7.089.300
	Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Cho vay đã thu	2.351.000
	Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Trả gốc vay	-
	Công ty Thời Đại	Công ty con	Cho vay phải thu	238.000
				318.000

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)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Chuyển nhượng cổ phần đã thu Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới và phát triển dự án Phải thu do chi hộ Chi hộ đã thu	3.968.168 3.968.168 265.000 185.677	495.000 495.000 - 291.492
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Cho vay Thu hồi gốc vay Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh đã thu Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	16.087.400 8.710.000 5.376.420	1.500.000 779.000 -
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa đã trả Chi phí mua hàng hóa phải trả	272.697 56.003	2.876.608 998.763
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Góp vốn	-	4.508.000
			1.760.353 1.700.000	419.106 1.547.090
			765.000	5.610.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Đại An	Công ty con	Cho vay đã thu Cho vay phải thu Cần trừ công nợ Trả gốc vay	548.000 528.000 20.000 -	- - - 1.096.000	
Công ty Hòn Một	Công ty con đến ngày 27 tháng 12 năm 2021	Trả gốc vay	-	1.937.000	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Cho vay phải thu	335.000	-	
Công ty GS Cũ Chi	Công ty con	Cho vay phải thu	631.000	-	
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con từ ngày 9 tháng 3 năm 2022	Cho vay phải thu Góp vốn	6.010.000 40.000	- -	
Công ty Cổ phần Sản xuất và kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay đã thu	2.348.663	-	
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	1.603.486	-	
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Cho vay phải thu	2.876.900	-	
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí mua hàng đã trả	355.612	-	
Cá nhân số 1	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc một công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	2.850.000	-	
Cá nhân số 2	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con	Nhận chuyển nhượng cổ phần	873.000	-	
Cá nhân số 3	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con	Nhận chuyển nhượng cổ phần	51.395	-	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Công ty đã ký các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và hợp đồng liên danh chủ đầu tư với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ và Công ty Công viên Trung tâm, Công ty Thái Sơn, Công ty Thành phố Xanh, các công ty con, cho mục đích phát triển các dự án bất động sản. Theo đó, Công ty sẽ nhận được một phần lợi nhuận theo các hợp đồng này.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ các khoản vay, cho vay và một số khoản đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần) tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022, 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 (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	-	235.206
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	- 21.176	7.089.233 354
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	2.179.482 47.860 12.427	2.444.482 533.492 -
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	53.055	226.783
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 và phí hoa hồng môi giới	79.182	410.845

302
 NG T
 NHH
 & Y
 FN,
 NHÀ
 : NC
 M -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

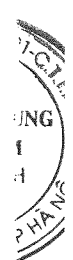
33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1) (tiếp theo)				
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	257.911	233.267
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	7.089.233
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	49.798	31.649
		Phải thu từ cam kết cho thuê	71.517	71.517
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	-	109.891
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	215.766	366.971
			2.988.174	18.842.923
Trả trước cho người bán (Thuyết minh 6.2)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	292.590	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác	5.139	36.576
			297.729	36.576



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận Phải thu từ lãi cho vay	8.417.299 - 108.954	8.417.299 5.103.723 -
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu khác Phải thu do chi hộ	3.349.114 - 20.530	3.349.114 3.968.168 44.330
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	819.452 130.380	2.047.654 70.237
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	355.897	1.958.804
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	596.414	609.087
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu khác	410.230 184.480 50.000	410.230 129.592 -
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu từ nhận chia sẻ cổ tức	243.358	-
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ lãi cho vay	187.015	2.316
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ lãi cho vay	131.603	-
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Phải thu từ lãi cho vay	96.826	4.133
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu do chi hộ Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	13.780 76.617	48.040 -
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty con	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	68.628	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	176.826	62.261
			15.437.403	26.224.988

(*) Các khoản góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh 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 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	-	41.664
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	15.190	14.716
			15.190	56.380
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	3.950.000	3.950.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	199.700	199.700
Cá nhân số 1	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	2.850.000	-
			6.999.700	4.149.700
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn theo hợp đồng liên danh chủ đầu tư	6.007.098	1.001.991
			6.007.098	1.001.991

(*) Trong đó, các 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 được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết mã chứng khoán VIC và mọi quyền, lợi ích đối với các cổ phần nói trên. Các khoản đặt cọc còn lại không có tài sản đảm bảo.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

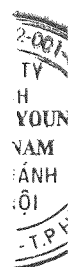
33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả do thu hộ	-	75.538
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	8.421	63.855
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí tài trợ	12.562	117.029
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	191	355.803
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	60.511	-
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	77.841	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	76.242	90.982
			235.768	703.207
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)				
Công ty Vinpearl	Công ty mẹ	Phải trả do thu hộ	132.000	-
			132.000	-
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.252.119	2.252.119
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	372.607	2.199.807
		Cán trừ công nợ	59.132	-
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Thu hộ phải trả	373.445	-
		Phải trả khác	73.894	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	715.200	715.200
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	45.261	73.712
			3.891.658	5.240.838
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	1.752.818	1.752.818
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	5.129.226
			6.882.044	6.882.044



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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)

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2022:

<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 Thành Phố Xanh	Công ty con	10.239.900	9%	Tháng 3 năm 2023	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	6.899.500	9%	Tháng 6 năm 2023	Không có
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con	6.010.000	9%	Tháng 5 năm 2023	Không có
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	5.366.279	9%	Tháng 6 năm 2023	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	2.836.900	9%	Tháng 7 năm 2022	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	631.000	9%	Tháng 5 năm 2023	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	491.450	9%	Tháng 3 năm 2023	(ii)
Công ty Sài Đồng	Công ty con	395.000	9%	Tháng 5 năm 2023	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	7.000	9%	Tháng 3 năm 2023	Không có
		<u>32.877.029</u>			

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

<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 Thiên Niên Kỹ	Công ty con	3.743.136	9%	Tháng 12 năm 2022	Không có
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	2.330.000	9%	Tháng 12 năm 2022	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	2.317.000	9%	Tháng 12 năm 2022	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	264.450	9%	Tháng 12 năm 2022	(ii)
		<u>8.654.586</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 31 tháng 12 năm 2021:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	2.862.500	9%	Tháng 2 năm 2023	Không có
Công ty VinFast	Công ty trong cùng tập đoàn	2.348.663	9%	Tháng 2 năm 2023	(i)
Công ty Sài Đồng	Công ty con	100.000	9%	Tháng 2 năm 2023	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	117.000	9%	Tháng 2 năm 2023	(ii)
		5.428.163			

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

(ii) Tài sản thế chấp là quyền khai thác khoáng sản và tài sản cố định của một công ty con trong cùng Tập đoàn.

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

Chức danh	Thù lao (*)		
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	
Ông Phạm Thiều Hoa	Chủ tịch	597	-
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	1.422	1.232
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	647	1.079
Ông Ashish Jaiprakash Shastry	Thành viên	-	-
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	535	617
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	570	577
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	570	577
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	458	459
TỔNG CỘNG		4.799	4.541

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 (tiếp theo)

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

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
		<i>Lương</i>	
		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
	<i>Chức danh</i>		
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	5.980	3.093
Các thành viên quản lý khác		14.049	23.257
TỔNG CỘNG		20.029	26.350

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;
- ▶ Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án cho các công ty con; và
- ▶ Kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành bất động sản và các dịch vụ liên quan; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp 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.

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.

18
 ON
 TN
 T &
 ET
 IN
 IA
 IEN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn 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 bất động sản	Kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	622.135	2.789.970	926.991	1.074.348	381.670	5.795.114
Tổng doanh thu	622.135	2.789.970	926.991	1.074.348	381.670	5.795.114
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	1.112.082	299.212	245.705	285.959	163.832	2.106.790
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						(435.562)
Lợi nhuận thuần trước thuế						1.671.228
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(246.301)
Lợi nhuận thuần sau thuế						1.424.927
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	122.811.842	2.863.291	596.545	304.067	11.180.367	137.756.112
Tài sản không phân bổ (ii)						61.498.205
Tổng tài sản						199.254.317
Công nợ bộ phận	115.984.378	3.415.376	41.173	1.496.696	1.608.563	122.546.186
Công nợ không phân bổ (iii)						21.234.273
Tổng công nợ						143.780.459
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định						
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	8.976	8.976
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	1.818.349	1.818.349
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	532.041	532.041
Khấu hao và hao mòn	-	-	-	-	158.250	158.250
Phân bổ chi phí trả trước	-	-	-	-	13.617	13.617

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn kết thúc cùng ngày như sau:

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động tư vấn quản lý bất động sản	Kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản	Đơn vị tính: triệu VND	
					Hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.111.362	3.353.072	2.341.124	1.006.546	361.554	8.173.658
Tổng doanh thu	1.111.362	3.353.072	2.341.124	1.006.546	361.554	8.173.658
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	8.244.635	235.937	1.336.274	248.282	87.854	10.152.982
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						(1.783.621)
Lợi nhuận thuần trước thuế						8.369.361
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(526.774)
Lợi nhuận thuần sau thuế						7.842.587
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	81.550.863	2.751.578	1.374.063	319.869	6.644.602	92.640.975
Tài sản không phân bổ (ii)						10.481.510
Tổng tài sản	81.550.863	2.751.578	1.374.063	319.869	6.644.602	103.122.485
Công nợ bộ phận	13.723.610	3.087.119	166.081	1.852.822	53.718	18.883.350
Công nợ không phân bổ (iii)						32.081.919
Tổng công nợ	13.723.610	3.087.119	166.081	1.852.822	53.718	50.965.269
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	-	-	5.753	5.753
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	61.421	61.421
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	361.095	361.095
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	210.531	210.531
Khấu hao và hao mòn	-	-	-	-	30.571	30.571
Phân bổ chi phí trả trước	-	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh), thu nhập khác, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khác, tài sản ngắn hạn khác, 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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và phải thu về cho vay dài hạn.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác, 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:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đến 1 năm	50.046	72.460
Trên 1 đến 5 năm	151.089	151.837
Trên 5 năm	1.265.464	1.282.916
TỔNG CỘNG	1.466.599	1.507.213

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:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đến 1 năm	216.289	151.627
Trên 1 đến 5 năm	339.348	280.793
Trên 5 năm	1.641.371	1.734.693
TỔNG CỘNG	2.197.008	2.167.113

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 2022 ước tính là 9.714 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2021 là: 6.664 tỷ VND).

Trong tháng 5 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác để mua lại 31% vốn điều lệ của Công ty TTTC Berjaya. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 2021 là: 490,1 tỷ VND).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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)

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.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 12, trong năm 2021, Công ty đã đặt cọc đấu giá để thực hiện dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh, và Khu đô thị hai bên đường dẫn Cầu Bắc Luân II (giai đoạn 1), thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2022, Công ty đã nhận được quyết định về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án từ Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, khoản cam kết còn lại liên quan đến tiền đất của dự án này là 942,3 tỷ VND.

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 Vinhomes Symphony, Dự án Vinhomes Marina và Dự án Vinhomes New Center và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ. 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 bằng 15% doanh thu 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.

36. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	8.026.826	2.749.744
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(1.073.439)	(15.048.144)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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

Công ty có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ như sau:

Vào tháng 8 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc Công ty góp vốn thành lập 3 công ty con mới là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Dương Xanh, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Đăng và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Minh, theo đó Công ty có kế hoạch góp vốn bằng tài sản để nắm 99,9% vốn điều lệ của các công ty con này.

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.



Phạm Thị Lan
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2022

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	99,00	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, 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	99,61	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,73	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Càn Giò (i)	Công ty Càn Giò	96,89	96,66	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 Tàng Long (i)	Công ty Tây Tàng Long	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	94,65	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (i)	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân (i)	Công ty Làng Vân	100,00	99,84	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2022 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (i)	Công ty TTTTC Berjaya	67,50	65,26	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Công ty Thái Sơn	100,00	96,68	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
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỹ	Công ty Thiên Niên Kỹ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi (i)	Công ty GS Củ Chi	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (i) (ii)	Công ty Phú Gia	98,00	97,62	Số 63, Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Công ty Thành phố Xanh	80,50	77,83	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00	98,96	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,93	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



Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2022 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
18	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An (i)	Công ty Đại An	100,00	100,00	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	99,97	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn ViniTIS	Công ty ViniTIS	61,00	61,00	Số 7, Đường 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
21	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn (i)	Công ty Sài Gòn	100,00	99,45	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
22	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (i)	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	99,45	Phòng 900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	75,29	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

Số : 2908/2022/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài
chính soát xét bán niên năm 2022

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2022

**GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
SOÁT XÉT BÁN NIÊN NĂM 2022**

Kính gửi :

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III, Thông tư 155/2015/TT-BTC, ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2016 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 VNĐ

Chỉ tiêu	6 tháng năm 2022	6 tháng năm 2021	Tăng/(giảm)	%	Giải thích
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính hợp nhất	5.473.161	16.080.058	(10.606.897)	-66%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng	961.190	7.564.555	(6.603.365)	-87%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2022 giảm gần 10.607 tỷ đồng, tương ứng giảm 66% so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm hơn 14.746 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng hơn 1.838 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ lãi cho vay và lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm gần 2.084 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm lợi nhuận tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2022 giảm 6.603 tỷ đồng, tương ứng giảm 87% so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 1.012 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm lợi nhuận gộp của hoạt động tư vấn bán hàng.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 5.938 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm thu nhập từ cổ tức được chia và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Nguyễn Thu Hằng

Tổng Giám đốc