

Số : 2908/2021/CV-VH

V/v: Giải trình báo cáo tài chính kiểm

toán bán niên năm 2021

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2021

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁN NIÊN NĂM 2021

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 VND

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020	Tăng/(giảm)	%	Giải thích
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng	7.842.587	808.886	7.033.701	870%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính hợp nhất	16.049.897	11.061.322	4.988.575	45%	(ii)

- (i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2021 tăng 7.034 tỷ đồng, tương ứng tăng 870% so với 6 tháng đầu năm 2020 chủ yếu do doanh thu hoạt động tài chính tăng 6.570 tỷ đồng. Doanh thu hoạt động tài chính chủ yếu bao gồm thu nhập từ cổ tức và thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh.
- (ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo hợp nhất của Công ty Vinhomes 6 tháng đầu năm 2021 tăng 4.989 tỷ đồng, tương ứng tăng 45% so với 6 tháng đầu năm 2020 chủ yếu do các nguyên nhân sau:
- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 11.288 tỷ đồng chủ yếu do tăng doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản;
 - Thu nhập tài chính giảm 6.565 tỷ đồng chủ yếu do giảm thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Phạm Thiều Hoa

Tổng Giám đốc

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 2021



**Building a better
working world**

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 2021



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 - 67
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	68 - 71

11/2021
NS
VI
CF

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 31 ngày 2 tháng 7 năm 2021.

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:

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Ông Phạm Thiều Hoa	Thành viên
Ông Ashish Jaiprakash Shastri	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 Vân Quỳnh	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021
Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng Ban	miễn nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên	miễn nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Vũ Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thu Hằng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc

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:

- ▶ từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 tới ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiếu Hoa, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Vũ Hưng, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương, Phó Tổng Giám đốc; và
- ▶ từ ngày 2 tháng 7 năm 2021 đến ngày lập báo cáo này, Bà Nguyễn Thu Hằng, Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của Công ty bên cạnh những người đại diện theo pháp luật hiện hữu.

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 2021.

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 2021, 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 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 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đề ngày 29 tháng 8 năm 2021.

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:



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 60871645/22661418/LR

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

Kính gửi: Quý 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 2021 và được trình bày từ trang 7 đến trang 71, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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

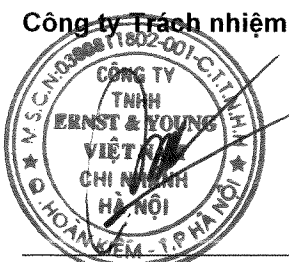
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của 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 2021, 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 CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2021

18
TN
F8
ET
IN
HA
ER

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		51.271.952	67.066.303
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	537.278	607.620
111	1. Tiền		315.981	333.259
112	2. Các khoản tương đương tiền		221.297	274.361
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		135.304	194.751
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	135.304	194.751
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		36.329.457	57.496.393
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	7.480.723	32.745.805
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.734.714	1.577.551
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.807.000	16.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	25.352.010	23.177.436
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(44.990)	(20.399)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.421.903	4.429.416
141	1. Hàng tồn kho		4.441.844	4.449.357
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(19.941)	(19.941)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.848.010	4.338.123
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	55.916	86.365
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	12	9.792.094	4.251.758

00
 TV
 H
 YOU
 AM
 ANH
 OI
 T.F

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		51.850.533	41.612.681
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.873.038	15.633
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn khác	7	4.828.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	45.038	15.633
220	II. Tài sản cố định		1.559.893	1.605.524
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.516.390	1.544.094
222	Nguyên giá		1.640.813	1.645.005
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(124.423)	(100.911)
227	2. Tài sản cố định vô hình		43.503	61.430
228	Nguyên giá		128.294	136.729
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.791)	(75.299)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.782.815	3.865.778
231	1. Nguyên giá		4.194.135	4.204.931
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(411.320)	(339.153)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		765.751	404.656
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	765.751	404.656
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	40.678.216	34.504.290
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	39.958.923	33.804.923
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	867.030	847.030
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.1	(197.737)	(197.663)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16	50.000	50.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		190.820	1.216.800
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	46.304	59.899
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	144.516	124.565
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	-	1.032.336
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		103.122.485	108.678.984

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		50.965.269	59.430.084
310	I. Nợ ngắn hạn		31.118.854	27.030.782
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	3.606.431	2.628.052
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	1.308.269	2.053.535
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	704.807	388.535
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	3.328.680	2.275.389
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	527.364	492.300
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	12.500.862	9.655.651
320	7. Vay ngắn hạn	22	8.491.982	9.032.360
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23.1	650.459	504.960
330	II. Nợ dài hạn		19.846.415	32.399.302
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.491.860	1.665.539
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	1.153.938	1.260.644
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	1.755.093	2.316.093
338	4. Vay dài hạn	22	15.322.982	27.015.009
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	23.2	122.542	142.017
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		52.157.216	49.248.900
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	52.157.216	49.248.900
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		33.495.139	33.495.139
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139	33.495.139
415	2. Cổ phiếu quỹ		(5.549.929)	(5.549.929)
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		15.000	10.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		24.197.006	21.293.690
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		16.354.419	11.850.504
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		7.842.587	9.443.186
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		103.122.485	108.678.984

Phạm Thị Lan
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hòa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2021

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 2021

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 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	8.173.658	8.147.285
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	8.173.658	8.147.285
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(5.885.882)	(5.105.538)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.287.776	3.041.747
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	8.008.289	1.438.131
22	7. Chi phí tài chính	27	(1.632.228)	(2.606.681)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.471.662)	(2.534.851)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(65.580)	(84.569)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(223.602)	9.209
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.374.655	1.797.837
31	11. Thu nhập khác		17.671	29.417
32	12. Chi phí khác	29	(22.965)	(928.279)
40	13. Lỗ khác		(5.294)	(898.862)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.369.361	898.975
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(546.725)	(84.408)
52	16. Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.3	19.951	(5.681)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.842.587	808.886



Phạm Thị Lan
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		8.369.361	898.975
	<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	30	229.007	74.144
03	Các khoản dự phòng		150.689	60.687
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(8.006.151)	(1.457.456)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	27	1.471.662	2.606.631
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.214.568	2.182.981
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		1.291.409	(791.985)
10	Tăng hàng tồn kho		(106.714)	(410.149)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.712.764)	(959.417)
12	Tăng chi phí trả trước		(5.524)	(63.198)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.539.166)	(3.074.187)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(246.612)	(126.492)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(104.803)	(3.242.447)
	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		(374.386)	(725.551)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		880	112.331
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.689.802)	(26.982)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		130.249	43.221
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.138.000)	(20.297.746)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		24.462.391	18.288.758
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi và cổ tức được chia		4.941.529	1.770.624
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		12.332.861	(835.345)

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 2021

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 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		2.749.744	28.318.135
34	Tiền trả nợ gốc vay		(15.048.144)	(28.266.420)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính		(12.298.400)	51.715
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(70.342)	(4.026.077)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		607.620	4.694.740
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	537.278	668.663



Phạm Thị Lan
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 31, ngày 2 tháng 7 năm 2021.

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 36 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 2021 là 6.431 (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 7.688).

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.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có 33 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 33 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con, tên viết tắt và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con được trình bày trong Phụ lục 1.

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 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1 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 2021 đề ngày 29 tháng 8 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ phân chia lợi nhuận (Thuyết minh số 3.17).

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được 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 hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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 hoá 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.

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 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.

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	41- 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 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

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

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

3.9 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.

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.

3.10 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 môi giới bán bất động sản, thuê thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 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.

3.13 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.

11/01/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 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.

3.15 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.

IBC
JNG
TNH
&
TI
NH
AN
TM

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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.

3.16 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.

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.18 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.

3.19 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.

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu 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 cho thuê bất động sản

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.

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.

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.



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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

3.20 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế giữa niên độ dựa vào các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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.

130
 1
 C
 1
 AN

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

3.23 Các bên liên quan

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

3.24 Sáp nhập công ty

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 VÀ CHỌI GIAI ĐOẠN TÀI CHÍNH SÁU THÁNG KẾT THÚC CÙNG NGÀY

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

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

3.24 *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.

3.25 *Chia tách công ty*

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

- ▶ Tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;
- ▶ 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.

3.26 *Chi phí phát hành trái phiếu*

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

11/2021
KẾ TOÁN
AN
ĐỊ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	274	466
Tiền gửi ngân hàng	315.707	332.793
Các khoản tương đương tiền	221.297	274.361
TỔNG CỘNG	537.278	607.620

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất 3,3%/năm (năm 2020: có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,2%/năm đến 3,7%/năm).

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</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 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</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	135.304	135.304	194.751	194.751
TỔNG CỘNG	135.304	135.304	194.751	194.751

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 có kỳ hạn từ 4 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 6,1%/năm (năm 2020: có kỳ hạn gốc từ trên 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 7,1%/năm).

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	3.074.482	27.519.873
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.007.732	2.327.184
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	1.374.063	2.028.086
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	367.050	275.007
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	314.777	166.180
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	280.458	408.953
Phải thu từ các hoạt động khác	62.161	20.522
TỔNG CỘNG	7.480.723	32.745.805
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	2.499.735	2.737.759
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	4.980.988	30.008.046

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho người bán	1.733.872	1.571.463
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Một số đối tác doanh nghiệp</i>	403.950	494.505
- <i>Một đối tác khác</i>	279.540	-
- <i>Trả trước cho người bán khác</i>	1.050.382	1.076.958
Trả trước cho các bên liên quan	842	6.088
TỔNG CỘNG	1.734.714	1.577.551
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(4.399)	(4.399)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân	16.000	16.000
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.791.000	-
TỔNG CỘNG	1.807.000	16.000
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 32)	4.828.000	-
TỔNG CỘNG	4.828.000	-

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	20.882.992	20.986.051
Phải thu lợi nhuận được chia (ii)	2.947.722	41.287
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	788.452	447.516
Tạm ứng tiền giải phòng mặt bằng	330.514	1.318.300
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	75.656	112.000
Phải thu khác	326.674	272.282
TỔNG CỘNG	25.352.010	23.177.436
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(22.500)	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>1.280.028</i>	<i>1.781.378</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>24.071.982</i>	<i>21.396.058</i>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	11.366	12.704
Phải thu khác	33.672	2.929
TỔNG CỘNG	45.038	15.633

(i) Bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 16.145 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.
- ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 4.738 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trường học, cấu phần khách sạn và cấu phần trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.

(ii) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty Thành phố xanh cho mục đích phát triển dự án bất động sản Vinhomes Grand Park. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 25.2.

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

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</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	97.490	52.500	20.399	-
TỔNG CỘNG	97.490	52.500	20.399	-

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

<i>Một đối tác cá nhân</i>	75.000	52.500	-	-
----------------------------	--------	--------	---	---

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.401.754	-	1.915.457	-
Chi phí sản xuất dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (ii)	1.034.266	-	978.351	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	364.829	(3.892)	297.398	(3.892)
Bất động sản mua để bán (iii)	239.543	(16.049)	317.961	(16.049)
Hàng tồn kho khác	401.452	-	940.190	-
TỔNG CỘNG	4.441.844	(19.941)	4.449.357	(19.941)

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes Dream City, Dự án Vinhomes New Center Hà Tĩnh, Dự án Vinhomes Bắc Giang, Dự án Vinhomes Symphony 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.

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Số đầu kỳ	19.941	30.057
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Sử dụng trong kỳ	-	(10.084)
Số cuối kỳ	<u>19.941</u>	<u>19.973</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	28.193	46.013
Chi phí hoa hồng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	8.912	23.217
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	1.756	6.926
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.055	10.209
TỔNG CỘNG	<u>55.916</u>	<u>86.365</u>
Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ	25.815	29.575
Chi phí sửa chữa lớn	13.589	16.474
Chi phí trả trước tiền thuê biệt thự	6.900	13.850
TỔNG CỘNG	<u>46.304</u>	<u>59.899</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	8.759.758	4.251.758
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	-
TỔNG CỘNG	9.792.094	4.251.758
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336	-
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	8.759.758	4.251.758
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	-	1.032.336
TỔNG CỘNG	-	1.032.336
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	-	1.032.336

(i) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 4.508 tỷ VND cho một công ty con để mua cổ phần của một công ty con hiện hữu;
- ▶ 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;
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 301,8 tỷ VND cho các công ty con và một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của một số công ty trong cùng Tập đoàn; 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.

- (ii) 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.

=
C
=
G
NH
&
P
H
N
-
A
=

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.338.788	270.716	8.307	14.967	12.227	1.645.005
Mua trong kỳ	-	1.237	4.516	-	-	5.753
Thanh lý, nhượng bán	-	(9.411)	(219)	(118)	(197)	(9.945)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.338.788	262.542	12.604	14.849	12.030	1.640.813
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	9.021	1.435	1.366	206	12.028
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	48.005	28.899	3.845	9.282	10.880	100.911
Khấu hao trong kỳ	15.410	13.075	655	2.821	1.131	33.092
Thanh lý, nhượng bán	-	(9.146)	(136)	(118)	(180)	(9.580)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	63.415	32.828	4.364	11.985	11.831	124.423
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.290.783	241.817	4.462	5.685	1.347	1.544.094
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.275.373	229.714	8.240	2.864	199	1.516.390

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: triệu VND
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.489.126	715.805	4.204.931
Phân loại sang hàng tồn kho	(67.787)	(4.430)	(72.217)
Tăng khác	57.633	3.788	61.421
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	3.478.972	715.163	4.194.135
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	224.661	114.492	339.153
Khấu hao trong kỳ	36.618	35.549	72.167
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	261.279	150.041	411.320
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.264.465	601.313	3.865.778
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 (i)	3.217.693	565.122	3.782.815

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 chủ yếu bao gồm: cấu phần bãi đỗ xe ngầm, văn phòng cho thuê, đài quan sát, và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án Dream City Hưng Yên	686.520	353.126
Các dự án khác	79.231	51.530
TỔNG CỘNG	765.751	404.656

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</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 16.1</i>)	39.958.923	(197.737)	33.804.923	(197.663)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh 16.2</i>)	867.030	-	847.030	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000	-	50.000	-
TỔNG CỘNG	40.875.953	(197.737)	34.701.953	(197.663)

- (i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có giá trị ghi sổ là 50 tỷ VND. Thời hạn của khoản trái phiếu này là 120 tháng kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2016 và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất trả sau tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%.

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 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 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 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	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 Cần Giờ	1.461.812.377	19.953.927	44,89%	1.461.812.377	19.953.927	44,89%
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18%	230.437.848	5.129.226	98,18%
Công ty KCN Vinhomes (i)	867.000.000	8.670.000	51,00%	306.000.000	3.060.000	51,00%
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	96,85%	42.905.000	1.454.627	96,85%
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00%	(**)	2.000.000	100,00%
Công ty GS Củ Chi	32.217.671	1.180.897	98,00%	32.217.671	1.180.897	98,00%
Công ty Làng Vân	9.146.571	301.921	91,47%	9.146.571	301.921	91,47%
Công ty Thiên Niên Kỳ	(**)	294.960	100,00%	(**)	294.960	100,00%
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	10.000	49.200	1,00%	10.000	49.200	1,00%
Công ty An Thịnh	-	-	0,00%	1.700.000	17.000	85,00%
Công ty Sài Đồng	700.000	7.000	1,00%	700.000	7.000	1,00%
Công ty Thời Đại (ii)	(**)	561.000	100,00%	-	-	-
TỔNG CỘNG		39.958.923			33.804.923	

Dự phòng đầu tư vào các công ty con
(197.737)

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 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.

(i) Trong tháng 4 năm 2021, Công ty KCN Vinhomes đã tăng vốn điều lệ từ 6.000 tỷ VND lên 17.000 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp thêm 5.610 tỷ VND vào Công ty KCN Vinhomes.

(ii) Trong tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua Công ty Thời Đại từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí là 561 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thời Đại trở thành công ty con của Công ty.

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

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021				Ngày 31 tháng 12 năm 2020					
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV	4,00	4,00	97.000	-	(*)	4,00	4,00	77.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	4,00	4,00	70.000	-	(*)	4,00	4,00	70.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (i)	-	51,00	342.909	-	(*)	-	51,00	342.909	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	9,45	9,45	343.621	-	(*)	9,45	9,45	343.621	-	(*)
TỔNG CỘNG			867.030	-				847.030	-	

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 này vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải trả cho người bán	2.832.102	2.158.079
<i>Trong đó:</i>		
- Đối tác cung cấp dịch vụ xây dựng	437.148	285.316
- Phải trả người bán khác	2.394.954	1.872.763
Phải trả cho các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 32)</i>	774.329	469.973
TỔNG CỘNG	3.606.431	2.628.052

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
	Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	190.640
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	1.117.629	1.267.859
TỔNG CỘNG	1.308.269	2.053.535
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	1.308.269	2.053.535

(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.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	201.340	541.555	(246.612)	496.283
Thuế thu nhập cá nhân	45.062	70.056	(85.848)	29.270
Thuế giá trị gia tăng	141.106	235.518	(198.326)	178.298
Các loại thuế khác	1.027	314.374	(314.445)	956
TỔNG CỘNG	388.535	1.161.503	(845.231)	704.807

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí mua voucher	1.543.850	209.140
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	767.339	1.087.649
Chi phí xây dựng trích trước	294.535	225.056
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	230.152	237.786
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	219.915	322.184
Các khoản chi phí phải trả khác	272.889	193.574
TỔNG CỘNG	3.328.680	2.275.389
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>1.782.939</i>	<i>2.066.249</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>1.545.741</i>	<i>209.140</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	1.491.860	1.665.539
TỔNG CỘNG	1.491.860	1.665.539
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>965.532</i>	<i>789.689</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>526.328</i>	<i>875.850</i>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	521.830	488.240
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	5.534	4.060
TỔNG CỘNG	527.364	492.300
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	1.153.938	1.260.644
TỔNG CỘNG	1.153.938	1.260.644

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	5.367.957	5.609.298
Cổ tức phải trả (ii)	4.934.271	-
Phải trả theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác	992.627	1.273.779
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000	-
Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao (iii)	354.881	525.386
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	164.287	168.882
Các khoản thu hộ phải trả	60.984	1.973.955
Các khoản phải trả khác	64.855	104.351
TỔNG CỘNG	12.500.862	9.655.651
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>7.082.717</i>	<i>2.053.234</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>5.418.145</i>	<i>7.602.417</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	1.752.818	2.313.818
Các khoản phải trả khác	2.275	2.275
TỔNG CỘNG	1.755.093	2.316.093
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>2.275</i>	<i>563.275</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>1.752.818</i>	<i>1.752.818</i>

- (i) Đây chủ yếu là các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại và khách sạn thuộc các dự án của Công ty.
- (ii) Trong tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2020 để chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 15%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 1.500 VND) (Thuyết minh số 24.4).
- (iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ 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 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Đơn vị tính: triệu VND				
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số phát sinh trong kỳ			Ngày 30 tháng 6 năm 2021
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn					Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	590.000	590.000	564.745	(1.154.745)	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	8.442.360	8.442.360	49.622	-	8.491.982
Vay từ các bên liên quan	-	-	843.300	(843.300)	-
	9.032.360	9.032.360	1.457.667	(1.998.045)	8.491.982
Vay dài hạn					
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 22.1)	3.940.000	3.940.000	-	-	3.940.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)	5.390.862	5.390.862	16.373	-	5.407.235
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32.4)	17.684.147	17.684.147	2.285.000	(13.993.400)	5.975.747
	27.015.009	27.015.009	2.301.373	(13.993.400)	15.322.982
TỔNG CỘNG	36.047.369	36.047.369	3.759.040	(15.991.445)	23.814.964

22.1 Vay từ các đối tác

Các khoản đi vay dài hạn từ ba (03) đối tác với tổng giá trị 3.940 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm, toàn bộ gốc và lãi đáo hạn từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 11 năm 2022.



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

22. VAY (tiếp theo)			
22.2 Trái phiếu phát hành			
Trái phiếu dài hạn phát hành			
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Đơn vị tính: triệu VND
	13.899.217 (8.491.982)	13.833.222 (8.442.360)	
TỔNG CỘNG	5.407.235	5.390.862	

Chi tiết trái phiếu phát hành như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (triệu VND)	Đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	11.900.050	Từ tháng 11 năm 2021 đến 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 (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	6.492.815	2023		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.999.167	Tháng 8 năm 2021	Lãi suất 10%/năm áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên.	Không có
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.999.167		Lãi suất kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	

TỔNG CỘNG

	13.899.217
Trong đó:	
Trái phiếu dài hạn	5.407.235
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	8.491.982

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một phần dự án thương mại dịch vụ, một dự án bất động sản nghỉ dưỡng và một số cổ phiếu niêm yết của một số công ty trong Tập đoàn.

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

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

23.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

Số dự dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa.

23.2 Dự phòng phải trả dài hạn

Số dự dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại Dự án Vinhomes Times City, 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.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: triệu VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2020	33.495.139	(5.549.929)	-	11.860.504	39.805.714
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	808.886	808.886
- Trích quỹ khác	-	-	10.000	(10.000)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	33.495.139	(5.549.929)	10.000	12.659.390	40.614.600
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)	-
- Cờ tức bằng tiền đã công bố (Thuyết minh số 24.4)	-	-	-	(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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	33.495.139	33.495.139
Số cuối kỳ	<u>33.495.139</u>	<u>33.495.139</u>

24.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.349.513.918	3.349.513.918
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.349.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.349.513.918	3.349.513.918
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	60.000.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.289.513.918	3.289.513.918
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.289.513.918	3.289.513.918
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	-	-
Cổ tức đã công bố và được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6	4.934.271	-
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: VND 1.500/cổ phiếu (2020: VND 0/cổ phiếu) (i)	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 2021: VND 1.500/cổ phiếu (2020: VND 0/cổ phiếu) (i) (ii)	90.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 300 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu (2020: 0 cổ phiếu) (i) (ii)	10.048.542	-

- (i) Theo Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VHM ngày 25 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2020. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 15%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 1.500 VND) và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 30%/cổ phần (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 300 cổ phần).
- (ii) Vào ngày 28 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty ban hành Nghị quyết số 12/2021/NQ-HĐQT-VH thông qua phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông từ lợi nhuận lũy kế sau thuế đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 với giá trị là 9.868 tỷ VND. Sau đó, theo Nghị quyết số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VH ngày 12 tháng 8 năm 2021 và Nghị quyết số 22/2021/NQ-HĐQT-VH ngày 16 tháng 8 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc điều chỉnh phương án chi trả cổ tức bằng tiền và cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty theo tỷ lệ 45% vốn điều lệ, hình thức chi trả bao gồm 15% bằng tiền mặt và 30% bằng cổ phiếu. Theo đó, tổng số cổ tức mà Công ty dự kiến chi trả được điều chỉnh tăng lên 5.024 tỷ VND bằng tiền mặt (tăng 90 tỷ VND so với Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VHM) và 1.004.854.175 cổ phần với tổng mệnh giá là 10.048 tỷ VND.

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục để tăng vốn cổ phần cho mục đích trả cổ tức bằng cổ phiếu nói trên.

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Tổng doanh thu	8.173.658	8.147.285
<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>	3.353.072	305.106
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, phát triển dự án và dịch vụ môi giới</i>	2.341.124	1.483.444
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	1.111.362	5.230.941
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	1.006.546	730.214
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	117.106	225.547
<i>Doanh thu khác</i>	244.448	172.033
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	8.173.658	8.147.285
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	5.636.502	6.325.460
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	2.537.156	1.821.825

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Cổ tức được chia (i)	4.939.160	924.755
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	2.991.626	440.969
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	76.311	72.407
Thu nhập tài chính khác	1.192	-
TỔNG CỘNG	8.008.289	1.438.131

- (i) Thu nhập từ cổ tức được chia từ một số công ty con.
- (ii) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một 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 và Vinhomes Grand Park.

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

25. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	105.405	101.680
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(49.872)	(36.170)

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	3.117.141	268.998
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, phát triển dự án và dịch vụ môi giới	1.004.851	722.385
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	732.470	2.992.328
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	758.263	700.394
Giá vốn từ việc cho thuê và các chi phí liên quan	97.573	218.251
Giá vốn khác	175.584	203.182
TỔNG CỘNG	<u>5.885.882</u>	<u>5.105.538</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.471.662	2.606.631
Chi phí tài chính khác	160.566	50
TỔNG CỘNG	<u>1.632.228</u>	<u>2.606.681</u>

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

28. 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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	27.021	15.349
Chi phí quảng cáo	20.001	7.650
Chi phí nhân viên	16.545	38.319
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	1.479	13.974
Chi phí bán hàng khác	534	9.277
TỔNG CỘNG	65.580	84.569
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.787	91.341
Chi phí nhân viên quản lý	28.276	41.336
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.456	8.774
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác	153.083	(150.660)
TỔNG CỘNG	223.602	(9.209)

29. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Các khoản phạt	518	918.356
Chi phí khác	22.447	9.923
TỔNG CỘNG	22.965	928.279

30. 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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.199.041	1.918.381
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.381.705	1.460.090
Chi phí nhân công	828.648	895.587
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	229.007	74.144
Chi phí khác	188.990	108.395
TỔNG CỘNG	6.827.391	4.456.597

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

31. 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.

31.1 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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	546.725	84.408
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(19.951)	5.681
TỔNG CỘNG	526.774	90.089

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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.369.361	898.975
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	1.673.872	179.795
<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	38.517
Chi phí không được khấu trừ	4.052	138.621
Cổ tức và lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(1.013.252)	(240.477)
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)	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thừa trong những năm trước	-	(26.367)
Chi phí thuế TNDN	526.774	90.089

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 quy định về quản lý thuế đối với chi phí lãi vay của doanh nghiệp có giao dịch liên kết do Chính phủ ban hành, Công ty đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN trong kỳ hiện hành với tổng giá trị là 185 tỷ VND.

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 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.

31.3 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:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<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 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	6.374	6.374	-	(2.039)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	137.959	118.008	19.951	(3.642)
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	183	183	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	144.516	124.565		
Thu nhập/(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			19.951	(5.681)

31.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế phát sinh từ các hoạt động khác với tổng giá trị là 237 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ các hoạt động khác trong tương lai.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại này do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế phát sinh từ các hoạt động khác trong tương lai tại thời điểm này.

Chi phí lãi vay không được khấu trừ

Phần chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định tại Nghị định này trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được khấu trừ đó. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ tính thuế tiếp theo tại thời điểm này.

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

32.1 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	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	Đơn vị tính: triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	115.018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2020
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	273.190	326.592
		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	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Nhận gốc vay	100.000	-
		Trả gốc vay	442.000	72.000
		Trả gốc vay	401.000	-
Công ty TNHH Xalivico ("Công ty Xalivico")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	336.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	258.400	-
Công ty TNHH BĐS Tây Tăng Long	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần đã thu	20.000.774	-
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Cho vay phải thu	4.072.000	-
		Thu hồi khoản cho vay	352.000	-
		Bù trừ công nợ khoản vay	302.000	-
		Nhận gốc vay	-	830.000
		Trả gốc vay	-	164.000

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

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

32.1 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 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2020
Công ty Cán Giờ	Công ty con	Cổ tức chia trong kỳ đã nhận	4.938.406	-
		Nhận gốc vay	-	150.000
		Trả gốc vay	-	23.178.000
		Lãi vay phải trả	-	878.731
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	13.754.800
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty con	Nhận gốc vay	348.300	-
		Trả gốc vay	348.300	-
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần đã thu	4.444.617	-
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận gốc vay	-	247.000
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Trả gốc vay	238.000	-
Công ty Thời Đại	Công ty con từ ngày 17 tháng 6 năm 2021	Cho vay	318.000	-

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

32.1 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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	2.105.000 9.285.000 408.946	21.720.000 12.171.000 473.299
		Phải thu từ dịch vụ quản lí, tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới và phát triển dự án	653.140	1.011.348
		Phải thu do chi hộ	168.700	465.451
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Hoàn cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	241.341	-
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	-	170.202
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án	-	300.000

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

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

32.1 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 2021	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh 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 Nhận gốc vay Trả gốc vay	- 291.492 207.860 495.000 495.000	7.317.282 187.609 127.840 - -
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Chuyển tiền cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần Cổ tức phải thu Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu Cho vay Thu hồi gốc vay	- 4.508.000 - 998.763 2.876.608 1.500.000 779.000	8.417.299 2.509.200 480.000 80.855 -
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 phải trả Chi phí mua hàng hóa đã trả	1.547.090 419.106	1.938.000 1.938.000

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

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

32.1 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 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Góp vốn	5.610.000	3.024.300	
Công ty Đại An	Công ty con	Trả gốc vay	1.096.000	-	
Công ty Hòn Một	Công ty con	Trả gốc vay	1.937.000	-	
Công ty S-Vin	Công ty con đến ngày 23 tháng 12 năm 2020	Góp vốn	-	1.012.000	

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 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 và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần) tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021, 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 2020: 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 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

32.2 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 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	20.000.774
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	-	4.444.617
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	3.074.482	3.074.482
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	76.572	426.927
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	865.153	930.331
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	302.498	517.597
Công ty TNHH MTV Vinschool ("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	183.257	158.820
Các công ty khác trong Tập đoàn		Phải thu khác	479.026	454.498
			4.980.988	30.008.046

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

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

32.2 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 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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	8.417.299 2.876.608	8.417.299 -
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu do chi hộ	7.317.282 35.440	7.317.282 84.441
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	2.112.210 55.380	2.162.507 25.519
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.003.828	2.043.912
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	622.144	634.821
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*)	410.230	410.230
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	221.561	300.047
			24.071.982	21.396.058

(*) 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 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

32.2 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 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	4.508.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	102.058	102.058
			8.759.758	4.251.758

(*) 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 số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn được đảm bảo bằng một số cổ phần trong các công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với các cổ phần nói trên. Các khoản góp vốn, đặt cọc còn lại không có tài sản đảm bảo.

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả Phải trả từ nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	165.094 561.000	183.650 -
Công ty Vinfast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	-	210.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	48.235	76.323
			774.329	469.973

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

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

32.2 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 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau: (tiếp theo)

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)

Chi phí phải trả ngắn hạn chủ yếu bao gồm chi phí mua voucher phải trả cho một công ty trong cùng Tập đoàn.

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	526.328	117.382
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	184.787
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	266.643
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	105.748
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	51.622
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả dài hạn khác	-	149.668
			526.328	875.850
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.252.950	2.494.291
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.199.807	2.199.807
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Thu hộ phải trả	-	1.865.600
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	915.200	915.200
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	50.188	127.519
			5.418.145	7.602.417
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	1.752.818	1.752.818
			1.752.818	1.752.818

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

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

32.3 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 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>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.380.000	9%	Tháng 6 năm 2022	Không có
Công ty Thời Đại	Công ty con từ ngày 17 tháng 6 năm 2021	318.000	9%	Tháng 6 năm 2022	Không có
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty con	93.000	9%	Tháng 6 năm 2022	(i)
		1.791.000			

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 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 TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty con	4.022.000	9%	Tháng 8 năm 2022	Không có
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty con	721.000	9%	Tháng 8 năm 2022	Không có
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty con	85.000	9%	Tháng 8 năm 2022	(i)
		4.828.000			

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

Công ty không có khoản cho vay với các bên liên quan tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

32.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 22)

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 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>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	5.895.747	9%	(i)
Công ty Hòn Một	Công ty con	80.000	9%	Không có
		5.975.747		

(i) Khoản vay này được đảm bảo bởi cổ phần của một số công ty con.

Các khoản đi vay dài hạn tại 30 tháng 6 năm 2021 có ngày đáo hạn không muộn hơn tháng 8 năm 2022.

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	13.075.747	9%	(i)
Công ty Hòn Một	Công ty con	1.937.000	9%	Không có
Công ty Đại An	Công ty con	1.096.000	9%	Không có
Công ty Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	401.000	9%	(i)
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	342.000	9%	Không có
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	336.000	9%	(i)
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	258.400	9%	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	238.000	9%	Không có
		17.684.147		

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bởi cổ phần của một số công ty.

Các khoản đi vay dài hạn tại 31 tháng 12 năm 2020 có ngày đáo hạn không muộn hơn tháng 7 năm 2022.

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

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

32.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lương	31.027	35.439
TỔNG CỘNG	31.027	35.439

33. 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 quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án: 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
- ▶ 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.

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

33. 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:

	Kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng		Kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản		Đơn vị tính: triệu VND	
	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động tư vấn quản lý	Hoạt động tư vấn quản lý	Hoạt động	Khác	Hoạt động	Khác
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày								
Doanh thu								
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.111.362	1.111.362	3.353.072	2.341.124	1.006.546	361.554	8.173.658	
Tổng doanh thu	1.111.362	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	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	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	13.723.610	13.723.610	3.087.119	166.081	1.852.822	53.718	103.122.485	
Công nợ bộ phận							18.883.350	
Công nợ không phân bổ (iii)							32.081.919	
Tổng công nợ							50.965.269	
Các thông tin bộ phận khác								
Chi phí hình thành tài sản cố định							5.753	
Tài sản cố định hữu hình							61.421	
Bất động sản đầu tư							361.095	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang							210.531	
Khấu hao							30.571	
Hao mòn/Phân bổ chi phí trả trước								

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

33. 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 2020 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 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	5.241.481	305.106	1.483.444	730.214	387.040	8.147.285
Tổng doanh thu	5.241.481	305.106	1.483.444	730.214	387.040	8.147.285
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	3.547.236	36.110	761.059	29.820	(51.322)	4.322.903
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						(3.423.928)
Lợi nhuận thuần trước thuế						898.975
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(90.089)
Lợi nhuận thuần sau thuế						808.886
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	122.272.782	3.447.130	1.398.604	171.028	6.037.178	133.326.722
Tài sản không phân bổ (ii)						5.136.753
Tổng tài sản	44.409.230	1.051.109	-	1.595.574	127.855	138.463.475
Công nợ bộ phận						47.183.768
Công nợ không phân bổ (iii)						50.665.107
Tổng công nợ						97.848.875
Các chỉ số khác						
Chỉ số hình thành tài sản cố định	7.052	-	-	-	-	7.052
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	-	14.919
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	224.363
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	-	56.355
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	2.706	-	-	-	-	59.061

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

33. 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 thuế tài chính.

34. 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 như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Đến 1 năm	86.370	59.040
Trên 1 đến 5 năm	170.232	116.746
Trên 5 năm	1.331.363	765.061
TỔNG CỘNG	1.587.965	940.847

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 như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Đến 1 năm	152.380	111.627
Trên 1 đến 5 năm	308.808	290.988
Trên 5 năm	1.634.017	1.657.526
TỔNG CỘNG	2.095.205	2.060.141

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 2021 ước tính là 51,5 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2020 là: 40,5 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 2021, 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 2020 là: 490,1 tỷ VND).

1/2
 1/3
 1/4
 1/5
 1/6
 1/7
 1/8
 1/9
 1/10
 1/11
 1/12
 1/13
 1/14
 1/15
 1/16
 1/17
 1/18
 1/19
 1/20
 1/21
 1/22
 1/23
 1/24
 1/25
 1/26
 1/27
 1/28
 1/29
 1/30
 1/31
 1/32
 1/33
 1/34
 1/35
 1/36
 1/37
 1/38
 1/39
 1/40
 1/41
 1/42
 1/43
 1/44
 1/45
 1/46
 1/47
 1/48
 1/49
 1/50
 1/51
 1/52
 1/53
 1/54
 1/55
 1/56
 1/57
 1/58
 1/59
 1/60
 1/61
 1/62
 1/63
 1/64
 1/65
 1/66
 1/67
 1/68
 1/69
 1/70
 1/71
 1/72
 1/73
 1/74
 1/75
 1/76
 1/77
 1/78
 1/79
 1/80
 1/81
 1/82
 1/83
 1/84
 1/85
 1/86
 1/87
 1/88
 1/89
 1/90
 1/91
 1/92
 1/93
 1/94
 1/95
 1/96
 1/97
 1/98
 1/99
 1/100

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

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

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

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

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

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty với Công ty Vinschool về việc khai thác cấu phần trường học thuộc các dự án bất động sản, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Vinschool được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.749.744	16.550.240
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	11.767.895
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(15.048.144)	(27.466.420)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	(800.000)

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

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài riêng giữa niên độ này, Công ty có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ như sau:

Theo Nghị quyết tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc bán cổ phiếu quỹ trong tháng 7 năm 2021. Theo đó, tổng số cổ phiếu quỹ bán ra là 60.000.000 cổ phiếu. Vào ngày 12 tháng 8 năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc bán 60.000.000 cổ phiếu quỹ nói trên dưới hình thức khớp lệnh và/hoặc thỏa thuận.

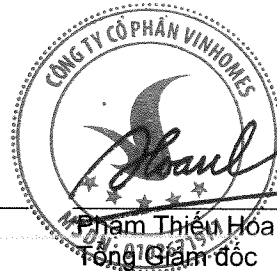
Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Phạm Thị Lan
Người lập



Lê Tiên Công
Kế toán trưởng



Phạm Thiệu Hóa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2021

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2021

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 Kỳ, 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 Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	99,89	99,81	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	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	97,72	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 Ván (i)	Công ty Làng Ván	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 2021 (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 TTTC Berjaya	67,50	67,37	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	99,81	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 Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
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	100,00	99,85	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	99,84	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	99,92	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 2021 (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	99,85	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	99,98	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 Du lịch Hòn Một (i)	Công ty Hòn Một	100,00	99,82	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco (i)	Công ty Newco	100,00	99,82	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
23	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (i)	Công ty Sài Đồng	100,00	99,85	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
24	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (i)	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	99,85	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
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	96,33	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
26	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	96,33	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
27	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	96,33	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
28	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	70,77	68,17	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
29	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	91,36	88,01	Thôn Bàn Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
30	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	96,33	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	64,29	61,93	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đĩnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
32	Công ty TNHH Một thành viên Vạn Khoa Lục Yên (i)	Công ty Vạn Khoa Lục Yên	100,00	61,93	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
33	Công ty TNHH Thương mại đầu tư và phát triển Thời Đại	Công ty Thời Đại	100,00	100,00	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	▶ Đầu tư bất động sản và cho thuê văn phòng

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

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