

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 2023



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 2023



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 - 78
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	79 - 83



Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 35 ngày 18 tháng 5 năm 2022.

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

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023
Ông Ashish Jaiprakash Shastry	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023
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
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc

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 2023.

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 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đề ngày 29 tháng 8 năm 2023.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11536436/67452045/LR

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

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 7 đến trang 83, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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



Nguyễn Hoàng Linh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		161.495.527	171.752.421
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.960.432	9.462.803
111	1. Tiền		3.458.095	1.264.267
112	2. Các khoản tương đương tiền		502.337	8.198.536
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.874.589	4.907.434
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	2.352.947
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.874.589	2.554.487
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		114.450.025	104.602.990
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	15.862.105	8.377.945
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	16.634.301	12.328.964
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	24.567.144	23.836.545
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	57.503.538	60.176.599
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(117.063)	(117.063)
140	IV. Hàng tồn kho	10	32.926.614	44.647.018
141	1. Hàng tồn kho		32.929.129	44.649.533
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.283.867	8.132.176
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	685.080	1.733.087
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	12	6.598.787	6.399.089

B-C
 /
 T.Y
 H
 Y
 O
 V
 A
 N
 O
 I
 T.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		118.067.078	86.908.098
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		24.171.041	838.443
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	10.810.100	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	13.360.941	838.443
220	II. Tài sản cố định		3.427.625	2.696.582
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.393.846	2.654.836
222	Nguyên giá		3.790.295	2.975.053
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(396.449)	(320.217)
227	2. Tài sản cố định vô hình		33.779	41.746
228	Nguyên giá		168.590	165.977
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(134.811)	(124.231)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	4.374.847	4.443.390
231	1. Nguyên giá		6.046.700	6.046.700
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.671.853)	(1.603.310)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.251.931	3.791.555
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	3.251.931	3.791.555
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	36.949.439	37.539.727
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	34.155.221	34.241.695
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2	87.991	58.477
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	2.941.667	3.474.820
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.1	(235.440)	(235.265)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		45.892.195	37.598.401
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	363.263	368.553
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	925.947	995.811
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	44.602.985	36.234.037
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		279.562.605	258.660.519

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		176.610.526	177.645.849
310	I. Nợ ngắn hạn		143.256.842	151.845.509
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	10.242.802	9.228.163
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	43.622.486	56.906.078
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	17.860.915	15.456.853
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	18.359.840	13.401.016
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	517.768	471.362
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	37.662.650	42.614.618
320	7. Vay ngắn hạn	23	14.990.381	13.767.419
330	II. Nợ dài hạn		33.353.684	25.800.340
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	7.470	253.099
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	710.510	685.589
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	8.805.870	6.882.272
338	4. Vay dài hạn	23	21.901.429	16.350.181
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	1.928.405	1.629.199
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		102.952.079	81.014.670
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	102.952.079	81.014.670
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		43.543.675	43.543.675
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		43.543.675	43.543.675
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		965.023	965.023
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		25.000	20.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		58.418.381	36.485.972
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		36.480.972	9.520.233
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		21.937.409	26.965.739
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		279.562.605	258.660.519

Phạm Thị Lan
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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 2023

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 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	58.595.780	5.795.114
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	58.595.780	5.795.114
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(40.272.156)	(4.519.096)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		18.323.624	1.276.018
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	4.996.043	2.069.957
22	7. Chi phí tài chính	28	(1.381.355)	(903.320)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		<i>(1.078.328)</i>	<i>(741.294)</i>
25	8. Chi phí bán hàng	29	(1.985.190)	(160.121)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(840.344)	(692.272)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		19.112.778	1.590.262
31	11. Thu nhập khác	30	9.020.771	109.452
32	12. Chi phí khác	30	(765.416)	(28.486)
40	13. Lợi nhuận khác		8.255.355	80.966
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		27.368.133	1.671.228
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(5.360.860)	(693.423)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	(69.864)	447.122
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		21.937.409	1.424.927


Phạm Thị Lan
Người lập


Lê Tiến Công
Kế toán trưởng


Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

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 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		27.368.133	1.671.228
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	31	200.661	220.646
03	Các khoản dự phòng		299.381	140.212
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		36.505	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.869.956)	(1.969.523)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	1.078.328	741.294
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		16.113.052	803.857
09	Tăng các khoản phải thu		(11.239.290)	(16.170.882)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		10.233.105	(29.850.796)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(12.235.559)	86.092.240
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		962.182	(1.481.499)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		2.352.947	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.023.591)	(848.515)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(303.284)	(537.380)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		4.859.562	38.007.025
	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		(352.319)	(3.383.656)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.201	45.125
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(17.288.797)	(29.593.387)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		5.117.405	10.799.137
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(13.066.413)	(10.880.479)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		8.492.372	14.443.466
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi, lãi trái phiếu		483.766	6.160.470
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(16.612.785)	(12.409.324)

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 2023

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 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		21.650.785	8.026.826
34	Tiền trả nợ gốc vay		(15.399.933)	(1.073.439)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(8.708.663)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		6.250.852	(1.755.276)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(5.502.371)	23.842.425
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		9.462.803	1.039.485
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	3.960.432	24.881.910



Phạm Thị Lan
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng




Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 35 ngày 18 tháng 5 năm 2022.

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

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 8.898 (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 9.689).

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

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 36 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 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.

18
 C
 VS
 VI
 CHI
 H
 KI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đề ngày 29 tháng 8 năm 2023.

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 2023 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 2023 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 2022 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022, ngoại trừ thay đổi chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày các khoản phải trả theo hợp đồng thư tín dụng như trình bày tại Thuyết minh số 37.

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 tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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, dựa trên giá thị trường, tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 xây dựng

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thuê phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Hàng hóa khác

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4 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. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.6 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	41 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 6 năm

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	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.18, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí 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 bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí trả trước tiền thuê và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm hoặc một chu kỳ kinh doanh.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 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.

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.

NS
VI
CH
I
/A

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 (tiếp theo)

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

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

3.15 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 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.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 cho thuê ghi nhận một lần

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

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Công ty cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh trong đó Công ty được chia sẻ doanh thu, lợi nhuận trước thuế hoặc lợi nhuận sau thuế

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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)

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn phần vốn chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Doanh thu bán sản phẩm và dịch vụ/hàng hóa kèm theo trong gói bán hàng nhiều thành phần

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ 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 Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

3.22 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam..



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 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.

3.25 Sáp nhập công ty

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

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

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

- ▶ Công ty ghi giảm giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con;
- ▶ Ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả của công ty con bị giải thể vào Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập; và
- ▶ 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.

3.26 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.

3.27 Chi phí phát hành trái phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	787	202
Tiền gửi ngân hàng	3.457.308	1.264.065
Các khoản tương đương tiền	502.337	8.198.536
TỔNG CỘNG	3.960.432	9.462.803

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 2 tháng đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,8%/năm đến 5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: kỳ hạn gốc 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 6%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với tổng số tiền là 502 tỷ VND.

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	5.078,02	28

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	506.321	506.321	186.219	186.219
Các khoản đầu tư (ii)	2.368.268	2.368.268	2.368.268	2.368.268
TỔNG CỘNG	2.874.589	2.874.589	2.554.487	2.554.487

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất 5,7%/năm đến 9,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất 5,9%/năm đến 9,5%/năm).

(ii) Đây là khoản phải thu từ cho vay các đối tác doanh nghiệp có giá trị 2.368,2 tỷ VND hưởng lãi suất 10,5%/năm theo hợp đồng mua, bán nợ của Công ty với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn và quyền phát sinh từ một dự án bất động sản.

02-
 G T
 VHH
 & Y
 FNA
 HÁ
 NỘ
 1-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	7.541.869	3.525.182
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.866.104	2.997.660
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	992.224	461.587
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	523.557	439.315
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	443.526	507.601
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	132.913	115.739
Phải thu khác	361.912	330.861
TỔNG CỘNG	15.862.105	8.377.945
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>11.149.712</i>	<i>4.918.720</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>4.712.393</i>	<i>3.459.225</i>
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%</i>		
<i>Đối tác doanh nghiệp số 1</i>	<i>2.235.655</i>	<i>-</i>
<i>Đối tác doanh nghiệp số 2</i>	<i>2.400.732</i>	<i>-</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.285)	(22.285)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Trả trước cho người bán	10.006.970	8.863.153
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Đối tác giải phóng mặt bằng</i>	<i>232.534</i>	<i>205.734</i>
- <i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>9.774.436</i>	<i>8.657.419</i>
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	6.627.331	3.465.811
TỔNG CỘNG	16.634.301	12.328.964
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(26.278)	(26.278)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	16.000	16.000
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	24.551.144	23.820.545
TỔNG CỘNG	24.567.144	23.836.545
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	10.810.100	-
TỔNG CỘNG	10.810.100	-

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	34.479.443	34.332.810
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	13.880.666	22.094.718
Phải thu từ lãi cho vay, lãi trái phiếu và lãi từ các hợp đồng khác	3.455.330	1.206.500
Phải thu lợi nhuận được chia (iii)	3.195.844	1.492.042
Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa (v)	1.254.292	-
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	423.209	425.655
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	164.082	138.375
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	80.781	81.023
Phải thu theo hợp đồng chuyển giao (iv)	-	205.400
Phải thu khác	569.891	200.076
TỔNG CỘNG	57.503.538	60.176.599
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>36.584.353</i>	<i>35.614.644</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>20.919.185</i>	<i>24.561.955</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(52.500)	(52.500)
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	12.226.231	-
Phải thu theo hợp đồng chuyển giao (iv)	821.600	821.600
Đặt cọc cho thuê mặt bằng	298.857	-
Phải thu từ lãi cho vay	12.812	15.070
Phải thu khác	1.441	1.773
TỔNG CỘNG	13.360.941	838.443
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>823.260</i>	<i>823.383</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>12.537.681</i>	<i>15.060</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (*Thuyết minh số 22*). Các khoản tạm ứng này bao gồm tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận, theo đó, khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng lợi nhuận được phân chia hưởng lãi suất 10%/năm.
- (ii) Chủ yếu bao gồm:
 - ▶ Các khoản đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với giá trị 24.403 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
 - ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 1.704 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trường học, cấu phần hầm khách sạn và cấu phần hầm trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và với một số công ty trong cùng Tập đoàn.
- (iii) Phải thu lợi nhuận được chia chủ yếu từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty Thành phố xanh và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn cho mục đích phát triển dự án bất động sản Vinhomes Grand Park và Vinhomes Smart City. Tổng lợi nhuận Công ty được chia trong kỳ được trình bày trong Thuyết minh số 33.
- (iv) Đây là khoản phải thu từ Thỏa thuận chuyển giao quyền và sửa đổi Hợp đồng mua, bán nợ giữa Công ty, đối tác và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội và Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua, bán nợ giữa Công ty và đối tác.
- (v) Đây là khoản phải thu từ một công ty khác trong cùng Tập đoàn từ thỏa thuận điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa. Theo đó Công ty được hoàn trả khoản tiền đã thanh toán trước đó.

9. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đối tượng nợ						
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	179.219	62.156	117.063	179.219	62.156	117.063
TỔNG CỘNG	179.219	62.156	117.063	179.219	62.156	117.063

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</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)	30.393.318	-	39.485.320	-
Chi phí sản xuất dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (ii)	542.999	-	1.368.599	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	258.981	(1.243)	255.167	(1.243)
Bất động sản mua để bán (iii)	104.430	(1.272)	109.785	(1.272)
Hàng tồn kho khác	1.629.401	-	3.430.662	-
TỔNG CỘNG	32.929.129	(2.515)	44.649.533	(2.515)

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II và Dự án Vinhomes Bắc Giang.

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

(iii) Bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, hàng tồn kho có giá trị khoảng 11.957 tỷ VND đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các Công ty trong cùng tập đoàn.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Số đầu kỳ	2.515	17.292
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Sử dụng trong kỳ	-	(14.777)
Số cuối kỳ	<u>2.515</u>	<u>2.515</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	596.964	1.566.247
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	35.394	126.509
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	52.722	40.331
TỔNG CỘNG	685.080	1.733.087
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	320.979	320.979
Chi phí công cụ, dụng cụ	22.344	23.988
Chi phí sửa chữa lớn	18.625	6.121
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.315	17.465
TỔNG CỘNG	363.263	368.553

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

12. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	6.598.787	6.399.089
TỔNG CỘNG	6.598.787	6.399.089
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	6.299.087	6.299.089
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	299.700	100.000
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	43.570.649	35.201.700
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.337
TỔNG CỘNG	44.602.985	36.234.037
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.337	1.032.337
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	43.570.648	35.201.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(i) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 6.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư một dự án bất động sản;
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 299 tỷ VND cho mục đích triển khai một dự án bất động sản tiềm năng;
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 199,7 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản; và
- ▶ Khoản góp vốn với tổng giá trị 100 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản nghỉ dưỡng

(ii) Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 43.570 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng.

Các khoản đặt cọc ở mục (i) và (ii) không có lãi suất.

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

UN
M
H
PV

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.260.110	654.614	22.854	21.355	16.120	2.975.053
Mua trong kỳ	376	649	4.441	552	-	6.018
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	609.505	202.006	-	-	-	811.511
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.287)	-	-	(2.287)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	2.869.991	857.269	25.008	21.907	16.120	3.790.295
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	11	12.425	1.565	7.342	10.700	32.043
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	127.434	151.983	9.325	18.398	13.077	320.217
Khấu hao trong kỳ	29.741	43.782	2.154	1.414	832	77.923
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.691)	-	-	(1.691)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	157.175	195.765	9.788	19.812	13.909	396.449
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.132.676	502.631	13.529	2.957	3.043	2.654.836
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	2.712.816	661.504	15.220	2.095	2.211	3.393.846

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, một số tài sản có định hữu hình có giá trị còn lại 1.779 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và một công ty khác trong cùng Tập đoàn.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	5.345.789	700.911	6.046.700
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	5.345.789	700.911	6.046.700
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.109.551	125.158	1.144.709
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.273.105	330.205	1.603.310
Khấu hao trong kỳ	47.186	21.357	68.543
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.320.291	351.562	1.671.853
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.072.684	370.706	4.443.390
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 (i)	4.025.498	349.349	4.374.847

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm: cầu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023:

- Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 1.024 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và một Công ty trong cùng Tập đoàn.
- Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 1.768 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của một vài đối tác của Công ty

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 637 tỷ VND (Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022: 18,3 tỷ VND). Chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Đại An và dự án Khu đô thị sinh thái Dream City. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ khoản vay và khoản nhận đặt cọc này có lãi suất từ 9,3%/năm đến 15%/năm (Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022: 7,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City	1.760.493	1.820.583
Dự án Khu đô thị Đại An	802.132	1.234.252
Chi phí phát triển các hạng mục quản lý khu đô thị thông minh	346.770	266.809
Các dự án khác	342.536	469.911
TỔNG CỘNG	3.251.931	3.791.555

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 946 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty khác trong cùng Tập đoàn.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 17.1)	34.155.221	(235.440)	34.241.695	(235.265)
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 17.2)	87.991	-	58.477	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 17.3)	2.941.667	-	3.474.820	-
TỔNG CỘNG	37.184.879	(235.440)	37.774.992	(235.265)



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 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty con

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND) (*)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)
Công ty KCN Vinhomes	943.500.000	9.435.000	51,00	943.500.000	9.435.000	51,00
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18	230.437.848	5.129.226	98,18
Công ty Đại An	98.000.000	4.508.000	98,00	98.000.000	4.508.000	98,00
Công ty Càn Giờ	257.055.891	3.508.341	7,89	257.055.891	3.508.341	7,89
Công ty Muối Cam Ranh	5.940.000	3.435.600	99,00	5.940.000	3.435.600	99,00
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	2.000.000	100,00	(**)	2.000.000	100,00
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	96,85	42.905.000	1.454.627	96,85
Công ty SV Tây Hà Nội	134.750.000	1.347.500	49,00	134.750.000	1.347.500	49,00
Công ty GS Củ Chi	32.217.671	1.180.897	98,00	32.217.673	1.180.897	98,00
Công ty Thiên Niên Kỹ	(**)	855.960	100,00	(**)	855.960	100,00
Công ty Thành Phố Xanh	30.105.000	605.758	4,50	30.105.000	605.758	4,50
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Ván (i)	-	-	-	9.146.571	301.921	91,47
Công ty Tây Tăng Long	(**)	270.000	90,00	(**)	270.000	90,00
Công ty VinITIS (ii)	395.000	111.591	79,00	305.000	86.165	61,00
Công ty Vincons (iii)	9.900.000	99.000	99,00	4.950.000	49.500	99,00
Công ty Delta	1.000.000	49.200	1,00	1.000.000	49.200	1,00
Công ty Vincons 2 (iv)	9.900.000	99.000	99,00	9.900.000	17.000	99,00
Công ty Sài Đồng	700.000	7.000	1,00	700.000	7.000	1,00
Công ty Cá Tầm (v)	3.102.948	43.821	48,67	-	-	-
Công ty Hiệp Thành Công (vi)	2.651.390	14.700	48,67	-	-	-
TỔNG CỘNG		34.155.221			34.241.695	
Dự phòng đầu tư vào các công ty con		(235.440)			(235.265)	

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 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 91,47% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân với tổng giá phí 301,9 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân không còn là công ty con của Công ty.
- (ii) Trong tháng 3 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 18% cổ phần trong Công ty ViniTIS với tổng giá phí 25,4 tỷ VND từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty ViniTIS lên 79%.
- (iii) Trong tháng 4 năm 2023, Công ty Vinhomes tăng vốn điều lệ từ 49,5 tỷ VND lên 100 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 49,5 tỷ VND vào Công ty Vincons. Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Vincons không thay đổi.
- (iv) Trong tháng 1 và tháng 2 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn bằng tiền mặt vào Công ty Vincons 2 với tổng giá trị 82 tỷ VND, tương đương 99% cổ phần của Công ty Vincons 2.
- (v) Trong giai đoạn 6 tháng đầu năm 2023, công ty đã nâng tỷ lệ sở hữu gián tiếp Công ty Cá Tầm thêm 51,33% thông qua các công ty con. Theo đó, Công ty CP Cá Tầm là công ty con của công ty.
- (vi) Trong giai đoạn 6 tháng đầu năm 2023, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu gián tiếp của Công ty Hiệp Thành Công thông qua các công ty con lên 51%, theo đó Công ty Hiệp Thành Công 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 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

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

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

(i) Trong tháng 2 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 47,51% cổ phần tại Công ty Vin3S với giá phí 87,9 tỷ VND từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022				
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)	19,73	1.874.790	-	(*)
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI") (i)	-	-	-	-	(*)	5,00	900.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	9,45	9,45	343.621	-	(*)	9,45	343.621	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (ii)	-	51,00	342.909	-	(*)	-	342.909	-	(*)
Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ giải trí Newlife ("Công ty Newlife") (iii)	9,90	9,90	197.010	-	(*)	-	-	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc ("Công ty Trường Lộc") (iv)	1,00	1,00	44.247	-	(*)	-	-	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt") (v)	1,00	1,00	70.082	-	(*)	-	-	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Đăng ("Công ty Hải Đăng") (v)	0,50	0,50	26.298	-	(*)	-	-	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Minh ("Công ty Trường Minh") (vi)	0,50	0,50	17.507	-	(*)	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Dương Xanh ("Công ty Đại Dương Xanh") (vii)	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	13.500	-	(*)
	0,50	0,50	11.703	-	(*)	-	-	-	(*)
TỔNG CỘNG			2.941.667				3.474.820		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

- (*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tuy nhiên dựa trên tình hình hoạt động của các công ty này tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty không cần phải trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào các công ty này.
- (i) Trong tháng 2 năm 2023, Vinhomes đã hoàn tất việc mua thêm 4,9% cổ phần tại Công ty VMI với giá phí 882 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty lên 9,9%. Sau đó, đến tháng 3 năm 2023, Vinhomes hoàn thành việc chuyển nhượng 9,9% cổ phần tại Công ty VMI cổ đông cá nhân với giá phí 1.782 tỷ VND.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.
- (iii) Trong tháng 1 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 9,9% cổ phần tại Công ty Newlife từ các cổ đông cá nhân với tổng giá phí là 197,01 tỷ VND.
- (iv) Tháng 3 năm 2023, Công ty đã thành lập và hoàn thành việc góp vốn vào hai (02) công ty con, Công ty Phát Đạt và Công ty Trường Lộc, với tỷ lệ vốn góp đều là 99,9% vốn điều lệ của các công ty con trên, bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất tại các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Tháng 3 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 98,9% phần vốn góp tại hai (02) công ty con trên cho các đối tác. Theo đó, Công ty trình bày khoản đầu tư còn lại trong các công ty này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác.
- (v) Trong tháng 3 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 0,5% vốn góp trong Công ty Hải Đăng từ một cổ đông cá nhân với giá phí là 26,2 tỷ VND.
- (vi) Trong tháng 3 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 0,5% vốn góp trong Công ty Trường Minh từ một cổ đông cá nhân với giá phí là 17,5 tỷ VND.
- (vii) Trong tháng 3 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 0,5% vốn góp trong Công ty Đại Dương Xanh từ một cổ đông cá nhân với giá phí là 11,7 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả cho người bán	9.477.335	8.345.713
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	765.467	882.450
TỔNG CỘNG	10.242.802	9.228.163

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
	Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	38.662.597
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	4.333.352	2.312.045
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	626.537	433.847
TỔNG CỘNG	43.622.486	56.906.078
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	39.277.209	48.680.621
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	4.345.277	8.225.457

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.946.150	5.360.860	(303.284)	12.003.726
Thuế thu nhập cá nhân	22.867	105.767	(45.679)	82.955
Thuế giá trị gia tăng	6.944.222	3.003.942	(5.231.161)	4.717.003
Tiền sử dụng đất phải nộp	1.540.443	-	(1.241.354)	299.089
Các loại thuế khác	3.171	757.749	(2.778)	758.142
TỔNG CỘNG	15.456.853	9.228.318	(6.824.256)	17.860.915

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí 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	11.552.392	6.915.486
Chi phí xây dựng trích trước	2.988.581	3.750.299
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	2.950.442	2.155.673
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	520.070	157.264
Các khoản chi phí phải trả khác	348.355	422.294
TỔNG CỘNG	18.359.840	13.401.016
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>18.306.962</i>	<i>13.373.859</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan</i>	<i>52.878</i>	<i>27.157</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	7.470	253.099
TỔNG CỘNG	7.470	253.099
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>7.470</i>	<i>253.099</i>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	515.573	469.140
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	2.195	2.222
TỔNG CỘNG	517.768	471.362
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	710.510	685.589
TỔNG CỘNG	710.510	685.589



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	18.701.296	14.786.348
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (ii)	9.430.973	22.596.695
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	4.782.000	561.000
Phải trả theo hợp đồng thư tín dụng	2.892.388	516.678
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	618.443	363.493
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	224.609	226.744
Các khoản thu hộ phải trả	129.674	59.662
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án đầu tư	-	2.352.947
Phải trả theo cam kết của hợp đồng mua, bán nợ	-	759.299
Các khoản phải trả khác	883.267	391.752
TỔNG CỘNG	37.662.650	42.614.618
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>35.120.181</i>	<i>40.311.103</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>2.542.469</i>	<i>2.303.515</i>
Dài hạn		
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	6.580.123	6.882.044
Nhận đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản (v)	1.135.557	-
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	1.090.000	-
Các khoản phải trả khác	190	228
TỔNG CỘNG	8.805.870	6.882.272
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>190</i>	<i>228</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>8.805.680</i>	<i>6.882.044</i>

(i) Bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc có giá trị 16.746 tỷ từ một số đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (Thuyết minh số 8); và
- ▶ Các khoản đặt cọc có giá trị 3.045 tỷ từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh các cấu phần hầm trung tâm thương mại, hầm khách sạn và trường học thuộc các dự án của Công ty.

(ii) Bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (iii) Đây là các khoản đặt cọc từ đối tác nhằm mục đích chuyển nhượng cổ phần và quyền đàm phán đầu tư vào một số công ty con.
- (iv) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và 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.
- (v) Khoản đặt cọc từ một công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản là các công trình trường học thuộc các dự án của Công ty.

BT
C
T
NST
VIỆ
CHI
H
KIẾ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)		Số phát sinh trong kỳ			Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	7.365.623	7.365.623	8.142.067	(7.238.539)	8.269.151	8.269.151	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	3.054.943	3.054.943	1.471.057	(3.474.000)	1.052.000	1.052.000	
Vay từ các đối tác ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	-	-	2.525.175	-	2.525.175	2.525.175	
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	-	-	2.765.847	-	2.765.847	2.765.847	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.4)	3.346.853	3.346.853	14.147	(3.361.000)	-	-	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	-	578.543	(200.335)	378.208	378.208	
	13.767.419	13.767.419	15.496.836	(14.273.874)	14.990.381	14.990.381	
Vay dài hạn							
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	6.047.866	6.047.866	8.665.693	(1.471.057)	13.242.502	13.242.502	
Vay từ các đối tác dài hạn (Thuyết minh số 23.3)	2.765.847	2.765.847	2.274.364	(3.840.211)	1.200.000	1.200.000	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 23.4)	6.462.104	6.462.104	14.581	-	6.476.685	6.476.685	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.074.364	1.074.364	1.199.273	(1.291.395)	982.242	982.242	
	16.350.181	16.350.181	12.153.911	(6.602.663)	21.901.429	21.901.429	
TỔNG CỘNG	30.117.600	30.117.600	27.650.747	(20.876.537)	36.891.810	36.891.810	

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 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	VND	3.879.994	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 04 năm 2024	(i)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	1.400.000	Tháng 11 năm 2023	(ii)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1.199.522	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 11 năm 2023	(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	782.579	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 12 năm 2023	(iv)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	605.534	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 12 năm 2023	(v)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	401.522	Tháng 12 năm 2023	Không

TỔNG CỘNG

8.269.151

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong kỳ từ 7,1%/năm đến 13,4%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định 15%/năm
(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản vay này được đảm bảo bằng: <ul style="list-style-type: none">Một số cổ phiếu niêm yết của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CPMột số lô đất thương mại dịch vụ và tài sản gắn liền với đất (Thuyết minh số 10) thuộc một dự án của Công tyCam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
(ii) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư (Thuyết minh 14)		
(iii) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng thư bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
(iv) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thuộc sở hữu của Tập đoàn Đầu tư Việt Nam.		
(v) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.		

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	6.824.376	Tháng 9 năm 2023 đến tháng 6 năm 2027	(i)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	1.052.000	<i>Từ tháng 9 năm 2023 đến tháng 6 năm 2024</i>	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	5.597.522	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 3 năm 2028	(iii)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1.041.354	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028	(iv)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	VND	831.250	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028	

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Vay dài hạn

Vay dài hạn đến hạn trả

13.242.502

1.052.000

14.294.502

Chi tiết lãi suất các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,3%/năm đến 11%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,2%/năm đến 8,5%/năm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản vay này được đảm bảo bằng:
 - Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 13), chi phí xây dựng dở dang (Thuyết minh số 16) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản vay này được đảm bảo bằng:
 - Tài khoản dự phòng trả nợ tại ngân hàng nước ngoài, tài khoản doanh thu mở tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu, các khoản tiền có thể thu được từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai như thuyết minh tại Mục (iv).
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản vay này được đảm bảo bằng:
 - Một số lô đất thương mại dịch vụ thuộc một dự án của Công ty (Thuyết minh số 10)
 - Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10) và chi phí xây dựng dở dang (Thuyết minh số 16) và các lợi ích liên quan.
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản vay này được đảm bảo bằng:
 - Một số quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất hình thành trong tương lai (Thuyết minh số 10) và lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

23.3 Vay từ các đối tác

Khoản vay ngắn hạn từ một (01) đối tác với tổng giá trị 2.525 tỷ VND, chịu lãi suất 11%/năm, toàn bộ gốc và lãi đáo hạn vào tháng 4 năm 2024.

Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ hai (02) đối tác với tổng giá trị 2.766 tỷ VND, chịu lãi suất 11%/năm, toàn bộ gốc và lãi đáo hạn vào tháng 6 năm 2024.

Khoản đi vay dài hạn từ một (01) đối tác với tổng giá trị 1.200 tỷ VND, chịu lãi suất 11%/năm, toàn bộ gốc và lãi đáo hạn vào tháng 8 năm 2024.

23.4 Trái phiếu phát hành

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trái phiếu dài hạn phát hành	6.476.685	9.808.957
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	(3.346.853)
TỔNG CỘNG	6.476.685	6.462.104



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 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.4 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.264.359	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.146.500	Tháng 9 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.065.826	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 3,0% và lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
TỔNG CỘNG	6.476.685			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

6.476.685

-

(i) Các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dự dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa, khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Vinhomes Symphony, Dự án Vinhomes Green Bay và Dự án Vinhomes Central Park theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng theo điều khoản bảo hành.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND				
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2022	43.543.675	965.023	15.000	18.233.968	62.757.666
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.424.927	1.424.927
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Cổ tức bằng tiền đã công bố (Thuyết minh số 25.4)	-	-	-	(8.708.735)	(8.708.735)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	43.543.675	965.023	20.000	10.945.160	55.473.858
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2023	43.543.675	965.023	20.000	36.485.972	81.014.670
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	21.937.409	21.937.409
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	43.543.675	965.023	25.000	58.418.381	102.952.079

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	43.543.675	43.543.675
Số cuối kỳ	43.543.675	43.543.675

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.354.367.488	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng doanh thu	58.595.780	5.795.114
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	53.650.171	622.135
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	2.739.830	2.789.970
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	1.229.605	1.074.348
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, phát triển dự án và dịch vụ môi giới</i>	721.352	926.991
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	216.592	224.890
<i>Doanh thu khác</i>	38.230	156.780
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	58.595.780	5.795.114
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	57.166.672	4.304.748
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	1.429.108	1.490.366

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	3.108.296	980.819
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	1.863.424	747.536
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	243.358
Thu nhập tài chính khác	24.323	98.244
TỔNG CỘNG	4.996.043	2.069.957

(i) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty con cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Star City Thanh Hóa, Vinhomes Grand Park và Vinhomes Skylake.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	144.196	173.031
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(76.315)	(81.944)

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	36.054.802	340.825
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	2.514.148	2.490.757
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.042.321	788.390
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, phát triển dự án và dịch vụ môi giới	480.689	681.286
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	116.033	136.832
Giá vốn khác	64.163	81.006
TỔNG CỘNG	40.272.156	4.519.096

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.078.328	741.294
Chi phí tài chính khác	303.027	162.026
TỔNG CỘNG	1.381.355	903.320

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	1.335.629	25.478
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	516.043	102.017
Chi phí nhân viên	64.257	14.802
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	62.609	13.662
Chi phí bán hàng khác	6.652	4.162
TỔNG CỘNG	1.985.190	160.121
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	421.818	84.383
Chi phí tài trợ	264.936	504.241
Chi phí nhân viên quản lý	119.317	70.876
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.303	4.305
Trích lập dự phòng và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác	23.970	28.467
TỔNG CỘNG	840.344	692.272

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập khác		
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản	9.014.504	40.353
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	-	24.403
Thu nhập khác	6.267	44.696
Chi phí khác	765.416	28.486
Các khoản phạt	761.342	-
Chi phí khác	4.074	28.486
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	8.255.355	80.966

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	24.465.471	30.152.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.857.166	3.375.590
Chi phí nhân công	1.117.785	888.760
Chi phí tài trợ	264.943	504.241
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	200.661	220.646
Chi phí khác	346.281	45.278
TỔNG CỘNG	29.252.307	35.187.072

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.360.860	693.423
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	69.864	(447.122)
TỔNG CỘNG	5.430.724	246.301

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:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27.368.133	1.671.228
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	5.473.627	334.246
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	150.344	6.753
Thu nhập từ lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(193.247)	(94.698)
Chi phí thuế TNDN	5.430.724	246.301

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<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 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	407.508	565.154	(157.646)	431.067
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	503	503	-	(4.811)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	485.277	382.746	102.531	5.651
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	11.364	28.886	(17.522)	-
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	21.295	18.522	2.773	15.215
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	925.947	995.811		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			(69.864)	447.122

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách người có liên quan của Công ty ngày 30 tháng 6 năm 2023 được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị số 297/2023/BC-VH được công bố thông tin đại chúng ngày 29 tháng 7 năm 2023.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc và góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án	12.624.443	5.055.107
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	967.288	406.211
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	120.000	351.323
		Cán trừ phí quản lý dịch vụ	435.492	207.410
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	395.902	346.912
		Chuyển nhượng cổ phần	301.921	-
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý	200.000	500.000
		Nhận gốc vay	79.835	-
		Trả gốc vay	79.835	-
		Cổ tức đã trả bằng tiền	-	5.804.965
		Chi phí mua hàng phải trả	-	445.853
		Chi phí mua hàng đã trả	-	230.000
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Cho vay phải thu	3.911.808	13.483.500
		Cho vay đã thu	949.000	8.881.000
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Cho vay phải thu	74.250	16.304.000
		Cho vay đã thu	2.540.263	14.680.857
		Nhận gốc vay	1.057.273	-
		Trả gốc vay	114.031	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	-	7.089.300
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Cho vay đã thu	-	2.351.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

<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 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lí, tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới và phát triển dự án	35.570	365.560	
Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81	Công ty con từ ngày 22 tháng 02 đến ngày 30 tháng 06 năm 2022	Góp vốn	-	1.226.153	
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần Bù trừ công nợ chuyển nhượng cổ phần với hoàn cọc Bù trừ chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh với hoàn cọc Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	1.603.486 1.603.486	
Công ty Vincons 2	Công ty con	Cho vay phải thu Tạm ứng phí dịch vụ xây dựng	882.000 440.000 934.251	- -	
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Nhận gốc vay Trả gốc vay Góp vốn	505.208 138.000	- -	765.000
Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	1.135.557	-	



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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Cho vay phải thu	21.065.050	-
		Cho vay đã thu	11.024.150	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	715.568	-
		Nhận gốc vay	-	3.968.168
		Trả gốc vay	-	3.968.168
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	-	265.000
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Cho vay phải thu	31.561.300	8.710.000
		Cho vay đã thu	32.114.700	16.087.400
		Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng	2.285.947	-
		Lãi vay phải thu	403.256	161.930
		Nhận ứng trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	312.484	-
		Chi hộ đã thu	232.630	21.100
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh phải thu	180.568	272.697
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh đã thu	38.349	5.376.420
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.090.000	-

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 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Đại An	Công ty con	Cho vay phải thu	-	528.000	
		Cho vay đã thu	-	548.000	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Cho vay phải thu	150.356	335.000	
		Cho vay đã thu	9.500	40.000	
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Cho vay phải thu	18.160	631.000	
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con	Cho vay phải thu	443.000	6.010.000	
		Lãi vay phải thu	701.606	132.602	
Công ty Cổ phần Sản xuất và kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay đã thu	-	2.348.663	
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa	1.254.292	-	
		Chi phí mua hàng hóa đã trả	-	1.760.353	
		Chi phí mua hàng hóa phải trả	-	1.700.000	
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	Cho vay phải thu	111.000	-	
Công ty Cổ phần Vinpearl Land/Mark 81	Công ty con từ ngày 22 tháng 02 đến ngày 30 tháng 06 năm 2022	Góp vốn	-	1.603.486	
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Cho vay phải thu	1.092.000	2.876.900	
		Cho vay đã thu	480.000	40.000	
		Lãi vay phải thu	206.276	29.685	
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa đã trả	-	355.612	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Các nghiệp vụ mua bán hóa/dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản được ghi nhận trên hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ một số khoản vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần) tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 2023, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 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.

Một số khoản nợ phải thu của Công ty đang được đảm bảo bởi cổ phiếu của một Công ty trong cùng tập đoàn và của các doanh nghiệp khác nắm giữ bởi một số bên liên quan của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Ngày 30</i>	<i>Ngày 31</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>tháng 6 năm</i>	<i>tháng 12</i>
			<i>2023</i>	<i>năm 2022</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	63.960	41.795
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.179.482	2.179.482
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	175.867	215.058
		Phải thu dịch vụ quản lý bất động sản	115.209	81.974
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	-	32.452
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	61.345	143.340
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng	475.412	23.216
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	69.477	17.189
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	51.667	16.789
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	287.678	271.758
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	32.450	41.457
		Phải thu từ cam kết cho thuê	80.554	71.750
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	18.330	11.456
Bà Phạm Hồng Linh	Người có quan hệ gia đình với thành viên Hội đồng quản trị	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	726.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác (*)		374.962	311.509
			4.712.393	3.459.225

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)</i>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	305.075	540.566
Công ty Vincons 1	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	5.250.940	2.800.273
Công ty Vinfast Trading	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa	83.750	97.800
Công ty Vincons 2	Công ty con	Trả trước cho hợp đồng xây dựng	934.251	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác	53.315	27.172
			6.627.331	3.465.811



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận Phải thu từ lãi cho vay Phải thu khác	8.417.299 761.302 171.786 350.737	8.417.299 611.080 1.304 -
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh (*) Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	3.349.114 1.550.504	3.349.114 834.936
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	787.578 38.098	810.510 47.374
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	345.377	353.386
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	571.068	583.741
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án (*) Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	410.230 842.027	8.580.668 -
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ lãi cho vay	1.337.836	636.229
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa Phải thu khác	1.254.292 20.780	- 10.576
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ lãi cho vay	185.924	7.789
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Khoản cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng	76.617	76.617
Công ty Bảo Lại	Công ty con	Phải thu từ lãi cho vay	77.185	53.105
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Phải thu từ lãi cho vay	40.366	26.600
Công ty Sinh Thái		Phải thu từ lãi cho vay	225.085	24.694
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	105.980	136.933
			20.919.185	24.561.955

(*) 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 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	232.774	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án (*)	12.226.232	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu từ cọc cho thuê	12.761	12.262
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	65.914	2.798
			12.537.681	15.060
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác và phát triển dự án	100.000	100.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	199.700	-
			299.700	100.000
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	43.570.648	35.201.700
			43.570.648	35.201.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</i>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ truyền thông phải trả	20.883	113.878
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	26.899	40.689
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	25.297	417
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	81.328	91.039
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	85.350	79.329
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	45.506	42.900
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	77.697	457.096
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	208.072	-
Công ty Vinfast	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	67.365	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả phí dịch vụ	127.070	57.102
			765.467	882.450
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)</i>				
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	132.000	132.000
Công ty VMI	Công ty đồng chủ sở hữu	Trả trước cho mục đích mua bất động sản	1.927.330	1.899.756
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Tạm ứng hoạt động xây dựng	2.285.947	-
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Trả trước cho mục đích mua bất động sản	-	3.294.233
Công ty Long Hải	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Trả trước cho mục đích mua bất động sản	-	2.899.468
			4.345.277	8.225.457

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	867.119	867.119
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	372.607	372.607
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Thu hộ phải trả	102.119	119.888
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	715.200	715.200
Công ty VMI	Công ty đồng chủ sở hữu	Nhận đặt cọc cho mục đích mua bất động sản	135.059	135.059
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Phải trả khác	301.921	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	48.444	93.642
			2.542.469	2.303.515
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	1.450.897	1.752.818
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	5.129.226
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	1.135.557	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.090.000	-
			8.805.680	6.882.044

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2023:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	328.208	11%	Tháng 06 năm 2024	Không có
Công ty VinITIS	Công ty con	50.000	11%	Tháng 06 năm 2024	Không có
		378.208			

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2023:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	943.242	11%	Tháng 08 năm 2024	Không có
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	39.000	11%	Tháng 08 năm 2024	Không có
		982.242			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	1.074.364	9%	Tháng 6 năm 2024	Không có
		1.074.364			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con	13.243.430	11%	Tháng 06 năm 2024	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	5.971.808	11%	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 06 năm 2024	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	3.916.918	11%	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 06 năm 2024	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	441.450	11%	Tháng 03 năm 2024	Không có
Công ty Vincons 2	Công ty con	440.000	11%	Tháng 06 năm 2024	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	126.734	11%	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 06 năm 2024	Không có
Công ty Sài Đồng	Công ty con	123.444	11%	Từ tháng 03 năm 2024 đến tháng 05 năm 2024	Không có
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	111.000	11%	Tháng 06 năm 2024	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	96.660	11%	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 05 năm 2024	Không có
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty con	42.500	11%	Từ tháng 04 năm 2024 đến tháng 06 năm 2024	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	31.700	11%	Tháng 10 năm 2023	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	5.500	11%	Tháng 08 năm 2023	Không có
		<u>24.551.144</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con	12.807.430	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	3.315.918	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	3.009.000	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	2.466.013	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	1.262.000	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	441.450	9%	Tháng 03 năm 2023	(i)
Công ty Sài Đồng	Công ty con	264.300	9%	Tháng 05 năm 2023	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	106.734	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	89.000	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty TTTC Beryaja	Công ty con	31.700	9%	Tháng 10 năm 2023	Không có
Công ty Công Viên Trung Tâm	Công ty con	21.500	9%	Tháng 12 năm 2023	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	5.500	9%	Tháng 08 năm 2023	Không có
		<u>23.820.545</u>			

- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Thái Sơn	Công ty con	10.040.900	11%	Từ tháng 07 năm 2024 đến tháng 08 năm 2024	Không có
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	708.600	11%	Tháng 08 năm 2024	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	23.000	11%	Từ tháng 07 năm 2024 đến tháng 08 năm 2024	Không có
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	16.000	11%	Tháng 08 năm 2024	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	11.000	11%	Từ tháng 07 năm 2024	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	10.500	11%	Từ tháng 07 năm 2024 đến tháng 08 năm 2024	Không có
Công ty TTTC Berjaya	Công ty con	100	11%	Tháng 07 năm 2024	Không có
		10.810.100			

Công ty không có khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: triệu VND

Chức danh	Thù lao (*)		
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	3.527	597
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	1.502	1.422
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	509	647
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	1.613	-
Ông Ashish Jaiprakash Shastri	Thành viên	-	-
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	119	535
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	588	570
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	588	570
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	521	458
TỔNG CỘNG		8.967	4.799

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

		<i>Lương</i>	
		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
	<i>Chức danh</i>		
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	9.142	5.980
Các thành viên quản lý khác		36.727	14.049
TỔNG CỘNG		45.869	20.029

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

Đơn vị tính: triệu VND

		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng BKS	164	142
Các thành viên BKS		182	190
TỔNG CỘNG		346	332

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 do Công ty và các công ty con chỉ còn một bộ phận cần báo cáo trong năm là bộ phận kinh doanh bất động sản chiếm tỷ lệ trọng yếu trên tổng tài sản, tổng doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty và các công ty con. Do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đến 1 năm	86.241	109.132
Trên 1 đến 5 năm	208.634	213.530
Trên 5 năm	1.894.415	1.561.741
TỔNG CỘNG	2.189.290	1.884.403

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đến 1 năm	220.419	220.230
Trên 1 đến 5 năm	334.626	372.715
Trên 5 năm	1.591.449	1.597.968
TỔNG CỘNG	2.146.494	2.190.913

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 2023 ước tính là 11.237 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2022 là: 12.937 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án (tiếp theo)

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 2023, 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 2022 là: 490,1 tỷ VND).

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 12, trong năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng liên danh chủ đầu tư với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích liên danh đầu tư phát triển các dự án kinh doanh bất động sản, với Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án là 232.369 tỷ VND. Theo đó, Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ góp vốn theo tỷ lệ lần lượt là 70% và 30%, tương ứng với 15% Tổng vốn đầu tư của dự án.

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	21.650.785	8.026.826
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(15.399.933)	(1.073.439)

37. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Công ty đã thực hiện điều chỉnh lại một số số liệu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 do thay đổi trong chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày các khoản phải trả theo hợp đồng thu tín dụng. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ				
319	Phải trả ngắn hạn khác	42.097.940	516.678	42.614.618
320	Vay và nợ ngắn hạn	14.284.097	(516.678)	13.767.419

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


 Phạm Thị Lan
 Người lập


 Lê Tiến Công
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Thu Hằng
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON
tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	99,18	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu 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	99,79	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,85	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	99,99	99,81	Số 72, Đường Lê Thánh Ten, 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	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	97,71	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (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
10	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
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi (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
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Công ty Thành phố Xanh	100,00	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
14	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00	99,90	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
16	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	100,00	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	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
18	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn ViniTIS	Công ty ViniTIS	79,00	79,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	▶ Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
19	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (i)	Công ty Sài Đồng	100,00	99,95	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
20	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (i)	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	99,95	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
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	96,30	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

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
22	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	96,30	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	96,30	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	100,00	97,32	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đò, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	96,60	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	96,30	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đò, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	97,55	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
28	Công ty Cổ phần Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	99,80	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
29	Công ty Cổ phần Phát triển SV Tây Hà Nội (i)	Công ty SV Tây Hà Nội	100,00	99,90	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, KĐT Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành Phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	▶ Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
31	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	Công ty Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, TP Hà Nội, Việt Nam	▶ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
32	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons 2	Công ty Vincons 2	99,00	99,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đầu tư giá quyền sử dụng đất
33	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin2 Việt Nam (i)	Công ty S-Vin2	99,74	99,56	Tầng 4 Trung tâm Thương mại Vincom Mega Mall Thảo Điền, 161 Xa lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh	Công ty Trường Thịnh	99,00	99,00	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	Công ty Cá Tầm	100,00	99,91	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	Công ty Hiệp Thành Công	100,00	99,91	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

Số : 2808/2023/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo

tài chính soát xét bán niên năm 2023



Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2023

**GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH SOÁT XÉT BÁN NIÊN NĂM 2023****Kính gửi :**

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

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

Đơn vị tính: Triệu VNĐ

Chỉ tiêu	6 tháng năm 2023	6 tháng năm 2022	Tăng/(giảm)	%	Giải thích
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính hợp nhất	21.672.048	5.473.161	16.198.887	296%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng	21.937.409	1.424.927	20.512.442	1.440%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2023 tăng 16.199 tỷ đồng, tương ứng tăng 296% so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 13.864 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Lãi từ hoạt động tài chính tăng hơn 8.872 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng lãi từ chuyển nhượng cổ phần, lãi tiền gửi và cho vay, và hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư.
- Chi phí bán hàng tăng hơn 1.637 tỷ so với cùng kỳ năm trước do tăng chi phí hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 4.270 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2023 tăng 20.512 tỷ đồng, tương ứng tăng 1.440% so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 17.048 tỷ so với năm trước chủ yếu do tăng lợi nhuận gộp của hoạt động bất động sản từ việc hoàn thành bàn giao số lượng lớn các bất động sản trong kỳ.
- Doanh thu tài chính tăng hơn 2.926 tỷ so với cùng kỳ năm trước do tăng thu nhập từ lãi tiền gửi, cho vay và tăng thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư, kinh doanh.
- Chi phí bán hàng tăng hơn 1.825 tỷ so với cùng kỳ năm trước do tăng chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản tương ứng với doanh thu đã ghi nhận tăng trong kỳ.



- Thu nhập khác tăng hơn 8.911 tỷ so với cùng kỳ năm trước do tăng thu nhập từ giao dịch góp vốn thành lập Công ty bằng tài sản.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 4.667 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

