

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15 - 91
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	92 - 96

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 Shastri	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 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.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con, 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 các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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-HN/LR

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

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 96, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		190.310.276	196.535.229
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	5.105.284	10.816.783
111	1. Tiền		3.829.067	1.844.902
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.276.217	8.971.881
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.332.267	6.296.725
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	351.887	2.352.947
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	3.980.380	3.943.778
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		107.914.098	96.208.736
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	19.146.085	15.044.170
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	15.314.563	14.830.404
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	3.167.313	5.039.256
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	70.521.096	61.530.117
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(234.959)	(235.211)
140	IV. Hàng tồn kho	11	55.700.371	64.362.407
141	1. Hàng tồn kho		55.782.923	64.414.043
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(82.552)	(51.636)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		17.258.256	18.850.578
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.577.995	5.316.477
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	774.617	462.667
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	49.842	36.814
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	13.855.802	13.034.620

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		201.020.262	165.277.418
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		47.441.372	22.797.226
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	16.310.449	1.568.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	31.130.923	21.229.226
220	II. Tài sản cố định		10.095.671	9.339.806
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	9.017.235	8.225.149
222	Nguyên giá		10.322.244	9.269.589
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.305.009)	(1.044.440)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	1.078.436	1.114.657
228	Nguyên giá		1.371.595	1.368.945
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(293.159)	(254.288)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	18.419.445	15.523.727
231	1. Nguyên giá		20.049.242	16.933.397
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.629.797)	(1.409.670)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		54.892.204	50.683.336
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	54.892.204	50.683.336
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	7.372.380	7.491.325
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	178.395	147.257
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	7.094.305	7.625.468
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(381.080)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	99.680	99.680
260	VI. Tài sản dài hạn khác		62.799.190	59.441.998
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.135.268	1.954.686
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	36.3	1.775.770	1.297.097
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	57.786.606	54.986.306
269	4. Lợi thế thương mại	20	1.101.546	1.203.909
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		391.330.538	361.812.647

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		221.147.885	213.290.804
310	I. Nợ ngắn hạn		185.305.307	187.762.383
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	18.297.027	15.031.434
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	49.290.769	61.962.655
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	21.317.399	18.321.324
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	30.177.372	25.088.744
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	584.751	514.831
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	48.126.455	51.978.627
320	7. Vay ngắn hạn	26	17.380.568	14.813.419
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		130.966	51.349
330	II. Nợ dài hạn		35.842.578	25.528.421
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	56.024	414.597
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	935.102	917.180
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	5.370.220	267.921
338	4. Vay dài hạn	26	25.988.263	20.876.302
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	1.044.560	926.018
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	27	2.448.409	2.126.403

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		170.182.653	148.521.843
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	170.182.653	148.521.843
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		1.260.023	1.260.023
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		528.364	475.942
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		121.583.083	99.933.635
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		99.933.635	70.704.711
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		21.649.448	29.228.924
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.267.508	3.308.568
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		391.330.538	361.812.647

Hoàng Mạnh Đức
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 HỢP NHẤT 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	61.912.394	13.393.926
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	61.912.394	13.393.926
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(42.161.723)	(7.507.401)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.750.671	5.886.525
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	13.714.583	4.735.366
22	7. Chi phí tài chính	31	(1.284.483)	(1.177.507)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		<i>(1.362.152)</i>	<i>(1.052.061)</i>
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	19.1	1.625	21.298
25	9. Chi phí bán hàng	32	(2.313.503)	(676.805)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(1.125.651)	(1.509.693)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		28.743.242	7.279.184
31	12. Thu nhập khác	33	37.775	227.553
32	13. Chi phí khác	34	(1.066.788)	(261.754)
40	14. Lỗ khác		(1.029.013)	(34.201)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		27.714.229	7.244.983
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.1	(6.402.312)	(2.142.737)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36.3	360.131	370.915
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		21.672.048	5.473.161

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		21.605.018	5.206.540
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		67.030	266.621

Đơn vị tính: 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
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	4.962	1.196



Hoàng Mạnh Đức
Người lập



Lê Tiên 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 HỢP NHẤT 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		27.714.229	7.244.983
	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	35	637.352	626.754
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		12.376	333.506
04	Lãi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		73.141	(5.012)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.454.236)	(4.420.964)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	1.362.152	1.052.061
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		17.345.014	4.831.328
09	Tăng các khoản phải thu		(21.715.718)	(17.159.236)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		6.594.838	(24.015.801)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(7.553.519)	77.540.522
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		2.557.900	(1.498.202)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		2.001.060	2.108.182
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.803.972)	(972.220)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(911.666)	(4.059.712)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(3.486.063)	36.774.861

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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
	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		(8.054.252)	(12.159.785)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		49.642	64.805
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(17.298.670)	(4.501.115)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.226.321	7.246.527
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(4.409.059)	(11.514.355)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		12.165.356	12.885.887
27	Tiền thu lãi cho vay		3.523.361	865.188
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(9.797.301)	(7.112.848)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		16.700	-
33	Tiền thu từ đi vay		25.157.829	8.473.226
34	Tiền trả nợ gốc vay		(17.602.664)	(4.238.787)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		-	(8.708.663)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		7.571.865	(4.474.224)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(5.711.499)	25.187.789
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		10.816.783	4.625.760
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	5.105.284	29.813.549



Hoàng Mạnh Đức
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 HỢP NHẤT 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 đặt 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 và các công ty con 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 và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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 (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính 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.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Trường hợp Công ty thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết của Công ty thì khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Công ty và các công ty con chỉ ghi nhận khoản lãi tương ứng với phần sở hữu của các bên khác trong công ty liên doanh, liên kết. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Công ty và các công ty con được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo tiến độ thu hồi tài sản trên báo cáo của công ty liên doanh, liên kết.

Trường hợp Công ty thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Công ty thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và báo cáo tài chính hợp nhất 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 42.

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 và các khoản đầu tư có thời hạn thu hồi không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.3 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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 và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ.

Hàng hóa khác

Đối với hàng tồn kho của hoạt động khai thác sản xuất đá, Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu và hàng hóa, - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
công cụ dụng cụ
- Thành phẩm - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 và các công ty con là bên cho thuê

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 sử dụng 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.7 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 – 50 năm
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 – 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 15 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 – 5 năm
Tài sản cố định khác	2 – 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 và các công ty con 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	7 – 10 năm

Công ty và các công ty con 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 3.21, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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 và các công ty con.

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 hợp nhất 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 bán 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 hợp nhất giữa niên độ trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã được thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Khi công cụ vốn phát hành được cấu thành trong giá phí hợp nhất kinh doanh, giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày trao đổi của các công cụ vốn đó. Trường hợp không có giá công bố đáng tin cậy, thì giá trị hợp lý của công cụ vốn có thể ước tính bằng cách tham chiếu đến giá trị hợp lý của bên bị mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty và các công ty con chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty và các công ty con mua các công ty con khác sở hữu tài sản và/hoặc có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại ngày mua, Công ty và các công ty con sẽ xác định việc mua công ty con khác đó có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con khác có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ tổng giá mua công ty con và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư trước đây vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cản trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Công ty và các công ty con chỉ ghi nhận khoản lãi tương ứng với phần sở hữu của các bên khác trong công ty liên doanh, liên kết. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Công ty và các công ty con được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo tiến độ thu hồi tài sản trên báo cáo của công ty liên doanh, liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con, và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

Công ty và các công ty con ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm bên được đầu tư không còn là công ty liên doanh, liên kết. Khi dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu, Công ty và các công ty con tái phân loại toàn bộ các khoản đã được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo cách thức tương tự như khi bên được đầu tư trực tiếp thanh lý các tài sản và nợ phải trả liên quan. Số dư còn lại của các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

BBT
 CÔ
 T
 NST
 VIỆ
 HI
 H
 KII

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.15 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 và các công ty con 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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.

024
G T
HH
& YC
NA
HAI
NỘI
A-T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.16 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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 và các công ty con 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.

3.17 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 và các công ty con (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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất 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 và các công ty con 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 và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

3.19 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 công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

3.20 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 hợp nhất 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.

3.21 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con góp vốn bằng tiền, thu nhập được chia được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

Trong giao dịch Công ty và các công ty con cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.22 *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 và các công ty con.

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản mà Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ nếu Công ty có nghĩa vụ hoàn trả các khoản vốn góp này.

3.23 *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.

3.24 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất 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 và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

BẢNG
 CÁI
 SỔ
 VIẾT
 CHỮ
 H
 K

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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.

3.25 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.26 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu 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 HỢP NHẤT 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)

3.27 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 các công ty con 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 các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.28 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty; và
- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.29 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.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty và công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của các công ty sau từ đối tác. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị tương ứng của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản* (tiếp theo)

Mua Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (“Công ty Cá Tầm”), công ty con mới

Tháng 5 năm 2023, Công ty và các công ty con đã mua thêm 51,33% cổ phần để hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Cá Tầm từ các đối tác. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 197,56 tỷ VND, trong đó 153,78 tỷ đã được thanh toán bằng tiền và 43,77 tỷ VND là giá trị của khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào 48,67% phần vốn góp của Công ty Cá Tầm trước đó. Theo đó, Công ty Cá Tầm trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Cá Tầm đang sở hữu một dự án bất động sản.

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (“Công ty Hiệp Thành Công”), công ty con mới

Tháng 5 năm 2023, Công ty và các công ty con đã mua thêm 51% cổ phần để hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Hiệp Thành Công từ các đối tác. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 228,57 tỷ VND, trong đó bao gồm 213,87 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 14,7 tỷ VND là giá trị của khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào 49% phần vốn góp của Công ty Hiệp Thành Công trước đó. Theo đó, Công ty Hiệp Thành Công trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Hiệp Thành Công đang sở hữu một dự án bất động sản.

4.2 *Giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con*

Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân (“Công ty Làng Vân”)

Tháng 2 năm 2023, theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết giữa Công ty và các Công ty con với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Làng Vân cho các đối tác với tổng giá phí là 329 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là 47 tỷ VND. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty và công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Làng Vân.

Chuyển nhượng phần vốn góp trong các công ty con Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Phát Đạt (“Công ty Phát Đạt”), Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Trường Lộc (“Công ty Trường Lộc”).

Tháng 3 năm 2023, Công ty đã thành lập và 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 với tổng giá phí chuyển nhượng là 11.307 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ là 8.815 tỷ VND (*Thuyết minh số 29.2*). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát hai (02) công ty con trên, khoản đầu tư vào hai công ty con này được ghi nhận là đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.



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

5. 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	1.888	1.224
Tiền gửi ngân hàng	3.827.179	1.843.678
Các khoản tương đương tiền	1.276.217	8.971.881
TỔNG CỘNG	5.105.284	10.816.783

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 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,8%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 6%/năm) và khoản trái phiếu doanh nghiệp bằng VND là khoản trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết có thời hạn thu hồi 3 tháng với lãi suất từ 12,7%/năm đến 12,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tương đương tiền có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất từ 6%/năm đến 8,5%/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 và các công ty con 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)	375.703	1.862.119
- Euro (EUR)	-	216.684

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

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 hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Trái phiếu doanh nghiệp	351.887	(*)	-	2.352.947	(*)	-
TỔNG CỘNG	351.887	(*)	-	2.352.947	(*)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp chiếm trên 10% tổng giá trị trái phiếu:

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đối tác số 1	-	(*)	-	1.749.852	(*)	-
Đối tác số 2	-	(*)	-	291.752	(*)	-
Đối tác số 3	-	(*)	-	250.148	(*)	-
Đối tác số 4	351.887	(*)	-	-	(*)	-

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 bao gồm khoản trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết được nắm giữ vì mục đích kinh doanh, có thời gian thu hồi 6 tháng với lãi suất 12,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết có thời gian thu hồi từ trên 3 tháng đến dưới 12 tháng với lãi suất 9,3%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.612.112	1.612.112	1.575.510	1.575.510
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.368.268	2.368.268	2.368.268	2.368.268
TỔNG CỘNG	3.980.380	3.980.380	3.943.778	3.943.778

(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 hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,7%/năm đến 9,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: kỳ hạn gốc từ trên 3 đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 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. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn và quyền phát sinh từ một dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	11.491.022	9.016.224
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	6.164.092	4.755.583
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	405.805	383.154
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	274.666	334.853
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	172.938	73.009
Phải thu khác	637.562	481.347
TỔNG CỘNG	19.146.085	15.044.170
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	17.763.101	13.908.448
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	1.382.984	1.135.722
<i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%</i>		
<i>Đối tác doanh nghiệp số 1</i>	2.235.655	-
<i>Đối tác doanh nghiệp số 2</i>	2.400.732	-
<i>Đối tác doanh nghiệp số 3</i>	801.705	3.409.883
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.335)	(35.301)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho người bán	14.867.048	14.158.142
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	447.515	672.262
TỔNG CỘNG	15.314.563	14.830.404
Dự phòng trả trước cho người bán	(62.392)	(62.392)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 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 và cá nhân (i)	2.709.313	4.900.256
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi</i>	-	3.107.013
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 37.3)</i>	458.000	139.000
TỔNG CỘNG	3.167.313	5.039.256
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(42.050)	(42.050)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (ii)	2.425.000	-
Các khoản cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 37.3)</i>	13.885.449	1.568.000
TỔNG CỘNG	16.310.449	1.568.000

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 2.000 tỷ VND, đáo hạn tháng 9 năm 2023 và hưởng lãi suất 7%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phần và phần vốn góp của các cá nhân và đối tác trong các công ty.
- ▶ Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với giá trị 568,3 tỷ VND được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 2.420 tỷ VND, đáo hạn tháng 8 năm 2024 và hưởng lãi suất 11%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phần và phần vốn góp của các cá nhân và đối tác trong các công ty.

00
 Y
 00
 AM
 NH
 01
 P

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

9. 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
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	27.955.934	14.029.751
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	751.705	8.930.066
Phải thu lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác	2.551.788	825.708
Phải thu từ các khoản thu chi hộ (iii)	2.052.653	1.675.375
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (iv)	539.717	518.244
Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa (v)	1.254.292	-
Phải thu khác	935.564	1.218.163
TỔNG CỘNG	70.521.096	61.530.117
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(95.182)	(95.468)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>66.888.626</i>	<i>51.862.055</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>3.632.470</i>	<i>9.668.062</i>
Dài hạn		
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (iv)	15.066.063	14.524.223
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	15.016.232	5.790.000
Phải thu khác	1.048.628	915.003
TỔNG CỘNG	31.130.923	21.229.226
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>909.035</i>	<i>1.549.947</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>30.221.888</i>	<i>19.679.279</i>

- (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 25). 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.

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(ii) Trong đó bao gồm:

- ▶ Khoản góp vốn với tổng giá trị 12.226 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác liên danh cùng phát triển một dự án bất động sản;
- ▶ Khoản góp vốn 2.790 tỷ VND cho một công ty trong cùng tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh;
- ▶ Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 410,2 tỷ VND cho một 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
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 341,5 tỷ VND cho một đối tác cho mục đích đảm bảo ký kết hợp đồng để mua thêm phần vốn góp trong một công ty con.

(iii) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc chi hộ các chi phí xây dựng theo các thỏa thuận bồi hoàn với các đối tác nhận chuyển nhượng một phần dự án và hợp đồng xây dựng – chuyển giao.

(iv) Đây là khoản phải thu từ hợp đồng thuê tài chính với các đối tác trong Tập đoàn.

(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.

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
<i>Đối tác doanh nghiệp và cá nhân</i>	301.770	66.811	234.959	280.537	45.326	235.211
TỔNG CỘNG	301.770	66.811	234.959	280.537	45.326	235.211

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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)	53.362.246	(28.227)	60.891.136	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	1.228.694	-	2.240.153	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	481.692	(7.073)	565.588	(7.073)
Bất động sản mua để bán (iii)	120.932	(1.190)	126.287	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	589.359	(46.062)	590.879	(43.373)
TỔNG CỘNG	55.782.923	(82.552)	64.414.043	(51.636)

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án, 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 Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City và các dự án khác.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu, 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.
- (iv) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 16.098 tỷ VND 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	51.636	67.140
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	30.916	16.504
Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>82.552</u>	<u>83.644</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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 bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	2.462.257	5.115.891
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	35.524	126.509
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	80.214	74.077
TỔNG CỘNG	2.577.995	5.316.477
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	1.671.225	1.596.415
Chi phí công cụ, dụng cụ	363.876	234.304
Chi phí trả trước dài hạn khác	100.167	123.967
TỔNG CỘNG	2.135.268	1.954.686

(i) Đây chủ yếu là tiền thuê đất trả trước của Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

13. 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)	13.855.802	13.034.620
TỔNG CỘNG	13.855.802	13.034.620
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	13.556.102	12.566.964
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	299.700	467.656
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	56.754.270	53.953.970
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
TỔNG CỘNG	57.786.606	54.986.306
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	1.032.336	1.032.336
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	56.754.270	53.953.970

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 KHÁC (tiếp theo)

(i) Chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc cho một đối tác với giá trị 6.989 tỷ VND để nhận chuyển nhượng một số lô đất thuộc dự án bất động sản;
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng 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 giá trị 199,7 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của công ty đang sở hữu một dự án bất động sản của Tập đoàn;
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 100 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

(ii) Bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 43.570 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
- ▶ Các khoản đặt cọc với giá trị 13.183 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của các công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn.

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.

007
 Y
 :OUN
 AM
 NH
 01
 T.P.V

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: triệu VND
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.630.597	2.397.795	174.540	34.507	32.150	9.269.589
Mua trong kỳ	109.351	34.073	33.287	586	35	177.332
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	679.363	209.821	-	136	-	889.320
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.135)	(5.361)	-	-	(15.496)
Tăng/(giảm) khác	(60.079)	67.473	(5.895)	-	-	1.499
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	7.359.232	2.699.027	196.571	35.229	32.185	10.322.244
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	10.502	284.809	5.151	10.255	10.700	321.417
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	373.510	605.146	29.914	22.590	13.280	1.044.440
Khấu hao trong kỳ	130.440	118.498	13.295	2.220	999	265.452
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.958)	(1.314)	-	-	(5.272)
Tăng khác	349	40	-	-	-	389
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	504.299	719.726	41.895	24.810	14.279	1.305.009
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.257.087	1.792.649	144.626	11.917	18.870	8.225.149
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	6.854.933	1.979.301	154.676	10.419	17.906	9.017.235

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 2.532 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty và một công ty trong cùng tập đoàn.



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

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Lợi thế quyền khai thác mỏ	Chương trình phân mềm	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.087	1.165.109	191.288	4.138	4.323	1.368.945
Mua trong kỳ	-	-	2.650	-	-	2.650
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	4.087	1.165.109	193.938	4.138	4.323	1.371.595
Trong đó:						
Đã hao mòn hết	-	75.287	3.298	-	-	78.585
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	97.612	150.961	4.087	1.628	254.288
Hao mòn trong kỳ	-	24.372	13.684	51	764	38.871
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	121.984	164.645	4.138	2.392	293.159
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.087	1.067.497	40.327	51	2.695	1.114.657
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	4.087	1.043.125	29.293	-	1.931	1.078.436

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	15.044.802	1.888.595	16.933.397
Mua mới trong kỳ	1.775.298	-	1.775.298
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.463.137	-	1.463.137
Thanh lý, nhượng bán	(33.396)	-	(33.396)
Tăng/(giảm) khác	53.435	(142.629)	(89.194)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	18.303.276	1.745.966	20.049.242
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	51.739	-	51.739
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	849.756	559.914	1.409.670
Khấu hao trong kỳ	180.089	50.614	230.703
Thanh lý, nhượng bán	(10.576)	-	(10.576)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.019.269	610.528	1.629.797
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	14.195.046	1.328.681	15.523.727
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 (i)	17.284.007	1.135.438	18.419.445

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm: các cấu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, khu trung tâm ẩm thực – hội nghị, nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ của khu công nghiệp 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 và các công ty con 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.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 759 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 128 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và các khoản nhận đặt cọc nhằm đầu tư xây dựng các Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Grand Park và Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc 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 đến 10%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí của các dự án bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí khác và giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án.

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang có số dư chiếm trên 10% tổng số dư như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Một dự án Khu đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh	16.192.246	13.463.380
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	13.326.116	12.978.854

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 1.721 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn.

19. 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 các công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 19.1</i>)	178.395	-	147.257	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 19.2</i>)	7.094.305	-	7.625.468	(381.080)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	99.680	-	99.680	-
TỔNG CỘNG	7.372.380	-	7.872.405	(381.080)

(i) Bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ 8 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ từ 0,9%/năm đến 1,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: các khoản đầu tư vào trái phiếu bằng VND có kỳ hạn từ 8 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ từ 0,9%/năm đến 1,2%/năm).

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

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

19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	Giá trị đầu tư vào				Đơn vị tính: triệu VND			
	Công ty Tường Phú	Công ty		Công ty Cá Tâm		Công ty Hiệp Thành Công	Công ty Vin3S	Tổng cộng
		Cá Tâm	Hiệp Thành Công					
Giá trị đầu tư:								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	89.281	43.777	14.700	-	147.758			
Tăng giá trị đầu tư (*)	-	-	-	87.990	87.990			
Giảm giá trị đầu tư (**)	-	(43.777)	(14.700)	-	(58.477)			
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	89.281	-	-	87.990	177.271			
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(335)	(166)	-	-	(501)			
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	(481)	166	-	1.940	1.625			
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(816)	-	-	1.940	1.124			
Giá trị còn lại								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	88.946	43.611	14.700	-	147.257			
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	88.465	-	-	89.930	178.395			

(*) Trong tháng 2 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 47,5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Vin3S với giá phí 87,9 tỷ VND từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(**) Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng 51,3% cổ phần của Công ty Cá Tâm và 51,0% cổ phần công ty Hiệp Thành Công từ các đối tác (Thuyết minh số 4.1). Theo đó, Công ty Cá Tâm và Công ty Hiệp Thành Công trở thành công ty con của Công ty.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

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

19.2 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)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.959	-	(*)	19,82	19,82	614.959	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	993.126	4,66	4,66	900.144	(381.080)	519.064
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.620	-	(*)	10,00	10,00	363.620	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (i)	-	51,00	342.908	-	(*)	-	51,00	342.908	-	(*)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	1,00	1,00	22.223	-	(*)	1,00	1,00	22.223	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)

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

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

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

	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 Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI") (ii)	-	-	-	-	-	5,00	5,00	900.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ giải trí Newlife ("Công ty Newlife") (iii)	9,90	9,90	199.000	-	-	-	-	-	-
Công ty Phát Đạt (iv)	1,00	1,00	70.082	-	-	-	-	-	-
Công ty Trường Lộc (iv)	1,00	1,00	44.247	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh ("Công ty Đại Dương Xanh") (v)	0,50	0,50	11.703	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng ("Công ty Hải Đăng") (v)	0,50	0,50	26.298	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh ("Công ty Trường Minh") (v)	0,50	0,50	17.507	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			7.094.305	-	7.625.468	(381.080)			

(*) 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 và các công ty con không cần phải trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào các công ty này.



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

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

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

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cứng 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.
- (ii) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty VMI cho đối tác.
- (iii) Vào tháng 1 năm 2023, Công ty và các công ty con đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 9,9% cổ phần trong công ty Newlife từ đối tác.
- (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 góp vốn 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 chuyển nhượng 98,9% phần vốn góp trong hai (02) Công ty con trên cho các đối tác (Thuyết minh số 4.2). Theo đó, Công ty trình bày khoản đầu tư còn lại trong công ty này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác.
- (v) Vào tháng 03 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 0,5% phần vốn góp trong Công ty Hải Đăng, Công ty Đại Dương Xanh, Công ty Trường Minh từ các đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: triệu VND

Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh

	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty thị Gia Lâm	Công ty Đô Gia Lâm	Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Công ty Liên Phát (*)	Công ty Tân Thiên Niên Kỳ	Công ty VinITIS	Công ty Sài Đồng	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng
Nguyên giá:											
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	369.867	288.149	1.235	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	369.867	288.149	1.235	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
Phân bổ lũy kế:											
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	223.480	174.105	746	746	56.897	166.062	70.206	21.094	106.926	40.136	859.652
Phân bổ trong kỳ	18.311	14.265	61	61	5.731	16.727	7.577	3.797	25.947	9.947	102.363
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	241.791	188.370	807	807	62.628	182.789	77.783	24.891	132.873	50.083	962.015
Giá trị còn lại:											
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	146.387	114.044	489	489	58.831	171.705	82.838	55.543	413.438	160.634	1.203.909
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	128.076	99.779	428	428	53.100	154.978	75.261	51.746	387.491	150.687	1.101.546

(*) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty trong năm 2018.



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

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

21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả cho người bán	17.750.434	14.401.724
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	546.593	629.710
TỔNG CỘNG	18.297.027	15.031.434

21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	44.360.584	58.369.347
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	4.586.205	3.112.059
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	343.980	481.249
TỔNG CỘNG	49.290.769	61.962.655
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	45.481.439	53.680.918
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	3.809.330	8.281.737

(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 và các công ty con.

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải nộp/ khấu trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.825.666	6.483.675	(911.666)	14.397.675
Thuế giá trị gia tăng	7.387.819	3.325.474	(5.605.185)	5.108.108
Tiền sử dụng đất	2.011.900	6.197	(1.265.153)	752.944
Các loại thuế khác	95.939	1.150.786	(188.053)	1.058.672
TỔNG CỘNG	18.321.324	10.966.132	(7.970.057)	21.317.399
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	462.667	2.365.572	(2.053.622)	774.617
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.488	308	-	31.796
Các loại thuế khác	5.326	12.720	-	18.046
TỔNG CỘNG	499.481	2.378.600	(2.053.622)	824.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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	18.980.565	13.975.755
Chi phí xây dựng trích trước	4.659.610	5.397.289
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	5.095.155	4.584.763
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	868.019	405.155
Các khoản chi phí phải trả khác	574.023	725.782
TỔNG CỘNG	30.177.372	25.088.744
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>30.043.649</i>	<i>25.061.587</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>133.723</i>	<i>27.157</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả và các chi phí phải trả khác	56.024	414.597
TỔNG CỘNG	56.024	414.597
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>56.024</i>	<i>414.597</i>

24. 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	536.997	494.848
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	47.754	19.983
TỔNG CỘNG	584.751	514.831
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	710.510	685.590
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	224.592	231.590
TỔNG CỘNG	935.102	917.180

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	16.310.053	32.240.644
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (ii)	24.243.239	14.025.159
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	2.079.605	2.007.562
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	897.886	897.895
Phải trả theo hợp đồng thương mại	2.892.388	516.678
Các khoản phải trả khác	1.703.284	2.290.689
TỔNG CỘNG	48.126.455	51.978.627
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>47.447.375</i>	<i>50.966.906</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>679.080</i>	<i>1.011.721</i>
Dài hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	5.292.950	202.172
Nhận ký quỹ dài hạn cho mục đích cho thuê bất động sản	60.706	59.683
Các khoản phải trả dài hạn khác	16.564	6.066
TỔNG CỘNG	5.370.220	267.921
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>77.271</i>	<i>104.921</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>5.292.949</i>	<i>163.000</i>
(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.		
(ii) Trong đó chủ yếu bao gồm:		
▶ Các khoản đặt cọc có giá trị 5.952 tỷ VND từ một số đối tác cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần và quyền đàm phán đầu tư vào một số công ty con;		
▶ Các khoản nhận góp vốn có giá trị 18.291 tỷ VND từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận trước thuế, từ việc kinh doanh các cấu phần khách sạn và các cấu phần bất động sản tại một số dự án của Công ty và các công ty con, bao gồm: Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An.		
(iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích các bất động sản, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị (Trình bày lại)	Số có khả năng trả nợ (Trình bày lại)	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	7.365.623	7.365.623	8.542.047	(7.238.539)	8.669.131	8.669.131	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	3.474.943	3.474.943	1.688.341	(3.770.500)	1.392.784	1.392.784	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.3)	626.000	626.000	2.540.939	(421.764)	2.745.175	2.745.175	
Vay từ các đối tác dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	-	-	4.573.478	-	4.573.478	4.573.478	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.4)	3.346.853	3.346.853	14.147	(3.361.000)	-	-	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37.4)	-	-	180.637	(180.637)	-	-	
	14.813.419	14.813.419	17.539.589	(14.972.440)	17.380.568	17.380.568	
Vay dài hạn							
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	6.265.150	6.265.150	10.665.693	(1.688.341)	15.242.502	15.242.502	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.3)	5.978.220	5.978.220	4.514.659	(6.223.803)	4.269.076	4.269.076	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.4)	6.462.104	6.462.104	14.581	-	6.476.685	6.476.685	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37.4)	2.170.828	2.170.828	-	(2.170.828)	-	-	
	20.876.302	20.876.302	15.194.933	(10.082.972)	25.988.263	25.988.263	
TỔNG CỘNG	35.689.721	35.689.721	32.734.522	(25.055.412)	43.368.831	43.368.831	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. VAY (tiếp theo)

26.2 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	Từ tháng 9 năm 2023 đến tháng 6 năm 2027	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	1.052.000	Từ tháng 9 năm 2023 đến tháng 6 năm 2024	
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	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.000.000	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 2 năm 2028	(iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1.382.138	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 4 năm 2028	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	340.784	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 4 năm 2024	
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	(v)
TỔNG CỘNG		16.635.286		

Trong đó:

Vay dài hạn

15.242.502

Vay dài hạn đến hạn trả

1.392.784

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 HỢP NHẤT 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. VAY (tiếp theo)

26.2 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 11*), tài sản cố định hữu hình (*Thuyết minh số 14*), chi phí xây dựng dở dang (*Thuyết minh số 18*) 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 (v).
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản vay này được đảm bảo bằng:
 - Một số hàng tồn kho (*Thuyết minh số 11*) và một số lợi ích khác liên quan đến tài sản này.
 - Cổ phần của một công ty con.
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản vay này được đảm bảo bằng:
 - Một số lô đất thương mại dịch vụ và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án của Công ty (*Thuyết minh số 11*);
 - Một số hàng tồn kho (*Thuyết minh số 11*), chi phí xây dựng dở dang (*Thuyết minh số 18*) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này;
 - Một số cổ phiếu niêm yết của Công ty được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (v) 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 11*) và lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. VAY (tiếp theo)

26.3 Vay từ các đối tác

Chi tiết khoản đi vay không có tài sản đảm bảo từ các đối tác:

- ▶ Các khoản đi vay ngắn hạn từ năm (05) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 2.745 tỷ VND, chịu lãi suất 11%/năm và đáo hạn từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 4 năm 2024.
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 4.573 tỷ VND, chịu lãi suất 11%/năm và đáo hạn vào tháng 6 năm 2024.
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ năm (05) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 4.269 tỷ VND, chịu lãi suất 11%/năm và đáo hạn từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 8 năm 2024.

26.4 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/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. VAY (tiếp theo)

26.4 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	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	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	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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa và khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con 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.

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ				Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát		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	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát		
					Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	
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	1.260.023	524.355	79.413.446	6.665.912	131.407.411	
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	(158.650)	1.491.526	1.332.876	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	5.206.540	266.621	5.473.161	
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	(8.708.735)	(5.244)	(8.713.979)	
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-	-	
- Tăng khác	-	-	-	9.243	-	9.243	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	43.543.675	1.260.023	529.355	75.756.844	8.418.815	129.508.712	
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	1.260.023	475.942	99.933.635	3.308.568	148.521.843	
- Nhận vốn góp của cổ đông thiếu số	-	-	-	-	16.700	16.700	
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	55.166	(124.790)	(69.624)	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	5.000	21.605.018	67.030	21.672.048	
- Trích quỹ khác	-	-	47.422	(5.736)	-	-	
- Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	41.686	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	43.543.675	1.260.023	528.364	121.583.083	3.267.508	170.182.653	

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 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

28.3 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 HỢP NHẤT 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. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng doanh thu	61.912.394	13.393.926
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	56.824.757	8.109.453
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	1.975.359	2.703.067
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.371.739	1.231.694
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	648.649	577.416
Doanh thu khác	1.091.890	772.296
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	61.912.394	13.393.926
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	60.558.756	12.755.846
Doanh thu đối với các bên liên quan	1.353.638	638.080

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	9.073.824	2.899.825
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.853.254	1.129.768
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	987.076	474.802
Thu nhập tài chính khác	800.429	230.971
TỔNG CỘNG	13.714.583	4.735.366

- (i) Chủ yếu bao gồm khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp trong các công ty con (Thuyết minh số 4.2).
- (ii) Chủ yếu bao gồm lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển dự án Vinhomes Star City Thanh Hóa và doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư với các công ty trong cùng Tập đoàn.

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	596.578	774.711
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(252.933)	(313.207)

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	38.052.882	3.209.443
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	1.748.364	2.484.645
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.093.417	931.073
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	305.299	241.848
Giá vốn khác	961.761	640.392
TỔNG CỘNG	<u>42.161.723</u>	<u>7.507.401</u>

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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 lãi vay và phát hành trái phiếu	1.362.152	1.052.061
Hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư	(383.429)	-
Chi phí tài chính khác	305.760	125.446
TỔNG CỘNG	<u>1.284.483</u>	<u>1.177.507</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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	1.574.192	295.790
Chi phí quảng cáo tiếp thị	567.731	172.597
Chi phí nhân viên	83.829	80.198
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	63.909	85.324
Chi phí bán hàng khác	23.842	42.896
TỔNG CỘNG	2.313.503	676.805
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	449.158	399.043
Chi phí tài trợ	290.944	773.780
Chi phí nhân viên quản lý	222.974	126.269
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thể thương mại	120.148	118.929
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	42.427	91.672
TỔNG CỘNG	1.125.651	1.509.693

33. THU NHẬP 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 từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	17.558	113.228
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	750	21.741
Hoàn nhập dự phòng	901	48.970
Thu nhập khác	18.566	43.614
TỔNG CỘNG	37.775	227.553

34. 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>
Các khoản phạt	836.193	9.548
Chi phí thanh lý tài sản cố định	2.410	204.377
Chi phí khác	228.185	47.829
TỔNG CỘNG	1.066.788	261.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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	22.328.478	29.746.027
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.011.004	3.229.667
Chi phí nhân công	1.044.729	778.932
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	637.352	626.754
Chi phí tài trợ	290.944	773.780
Chi phí khác	719.115	200.372
TỔNG CỘNG	31.031.622	35.355.532

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

36.1 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	6.402.312	2.142.737
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(360.131)	(370.915)
TỔNG CỘNG	6.042.181	1.771.822

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

36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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	27.714.229	7.244.983
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	5.542.846	1.448.997
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán và chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	44.561	129.539
Lỗ của các công ty con	11.293	17.174
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với hoạt động bất động sản	4.899	136.625
Chi phí không được khấu trừ	178.757	98.938
Lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	515.466	109.172
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các kỳ trước vào kỳ này theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(8.822)	(36.238)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	20.472	20.499
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phát sinh từ các giao dịch mua bán, sáp nhập	76.349	36.776
Thu nhập từ lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(193.344)	(32.301)
Lỗ năm trước chuyển sang	(30.630)	(38.871)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(63.239)	(140.549)
Điều chỉnh khác	(56.427)	22.061
Chi phí thuế TNDN	6.042.181	1.771.822

36.2 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 và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		Đơn vị tính: triệu VND
	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	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	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	475.509	616.413	(140.904)	456.929	
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	582.669	538.120	44.549	42.699	
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua, ngày góp vốn vào công ty con	591.857	20.760	571.097	(8.006)	
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	103.314	93.610	9.704	(3.126)	
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	21.295	22.762	(1.467)	9.593	
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	1.126	5.432	(4.306)	1.854	
	1.775.770	1.297.097			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(447.364)	(460.548)	13.184	16.143	
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	(243.162)	(241.619)	(1.543)	(60.299)	
Chênh lệch từ hợp đồng thuế tài chính	(354.034)	(223.851)	(130.183)	(80.597)	
Lãi trong công ty liên kết	-	-	-	(4.275)	
	(1.044.560)	(926.018)			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	731.210	371.079			
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			360.131	370.915	

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

36.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.970 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.204 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

Chi phí lãi vay không được khấu trừ

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

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

37. 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.

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Đơn vị tính: triệu VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP Công ty mẹ		Cổ tức đã trả bằng tiền	-	5.804.965	
		Hoàn cọc chuyển nhượng dự án	8.568.649	5.157.500	
		Đặt cọc và góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án	12.624.443	5.055.107	
		Cho vay phải thu	-	1.500.000	
		Cho vay đã thu	-	7.950.000	
		Chi phí mua hàng hóa tài trợ phải trả	23.068	746.631	
		Phí dịch vụ tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng đã thu	200.000	235.206	
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý	435.492	500.000	
		Cán trừ phí quản lý dịch vụ	395.902	207.410	
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	967.288	346.912	
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	120.000	406.211	
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	301.921	351.323	
		Chuyển nhượng cổ phần	685.492	-	
		Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc	79.835	-	
		Nhận gốc vay	79.835	-	
		Trả gốc vay	-	-	
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng sở hữu	Tạm ứng tiền chi từ thiện	-	105.405	
		Hoàn ứng tiền chi từ thiện	-	104.580	

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

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con 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 ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng dự án Nhận hoàn tiền chuyển nhượng dự án Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính Cho vay đã thu	- - - -	16.036.227 968.773 13.414.230 2.348.663	
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	756.181 238.049 -	473.192 229.114 61.600	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu Chi phí mua hàng phải trả Chi phí mua hàng hóa đã trả Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa	- - - 1.254.292	61.502 1.760.353 1.700.000 -	
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	596.000	
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	424.000	
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.709	146.571	
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail ("Công ty Vận hành Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	2.447.420	-	
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi mua hàng hóa phải trả Chi mua hàng hóa đã trả	- -	3.444 335.612	



Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
Công ty Cam Ranh	Công ty liên kết đến ngày 20 tháng 12 năm 2022	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	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 1.332.880
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải thu Cho vay phải thu từ biến bán bù trừ công nợ Nhận chuyển nhượng cổ phần	28.169.425 17.998.976 - - 348.541 2.147.000 882.000	4.755.343 3.820.000 4.418.000 4.418.000 - - -
Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES ("Công ty VinES")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu	7.500.000 7.500.000 220.499	- - -
Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu Bù trừ công nợ theo biên bản thỏa thuận Chi tài trợ đã trả	2.147.000 2.147.000 222.200	- - -
Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	167.947 3.378.054	- -
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	80.740	-

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

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	
Ông Nguyễn Hồng Quân	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc một công ty con (*)	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	-	2.850.000
Bà Vũ Tuyết Hạnh	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Đặt cọc giải phóng mặt bằng	-	4.045.000
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	873.000
Ông Chủ Mạnh Hùng	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con (*)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	51.395
Ông Nguyễn Quốc Thành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc một công ty con	Doanh thu về chuyển nhượng bất động sản	610.750	-
Bà Phạm Hồng Linh	Người có quan hệ gia đình với thành viên Hội đồng quản trị	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	1.782.000	-
		Đã thu về chuyển nhượng cổ phần	1.056.000	-

(*) Các cá nhân này không còn là bên liên quan của công ty tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con (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 và các công ty con 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 và các công ty con.

37.2 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:

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 ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	233.407	225.698
		Phải thu khác	33.794	20.314
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng	64.497	41.429
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	97.251	91.468
Ông Nguyễn Quốc Thành	Chủ tịch HĐQT, TGD, đại diện pháp luật của một công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	30.616	-
Bà Phạm Hồng Linh	Người có quan hệ gia đình với thành viên Hội đồng quản trị	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	726.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh BĐS SV	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	505.325
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác (i)	197.419	251.488
			1.382.984	1.135.722

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

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

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

(i) 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.

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>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	305.075	540.566
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	94.035	97.800
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước chi phí khác	48.405	33.896
			447.515	672.262
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	410.230	8.580.668
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	842.027	-
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	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	483.953	476.097
		Phải thu khác	402.107	402.107
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	239.861	209.190
			3.632.470	9.668.062

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

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

37.2 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 dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</i>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	3.000.000
		Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	12.226.232	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	14.269.414	13.759.137
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	936.242	130.142
			30.221.888	19.679.279
<i>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)</i>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	199.700	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án	100.000	100.000
Các cá nhân khác	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	-	367.656
			299.700	467.656



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

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

37.2 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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án, phát triển dự án, đầu tư và mua cổ phần	56.754.270	53.953.970
			56.754.270	53.953.970
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả Phí dịch vụ phải trả khác	167.329 20.883	167.329 197.799
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	89.408	91.039
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả	41.007	16.844
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	227.966	156.699
			546.593	629.710
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)				
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	1.927.330	1.956.036
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	1.750.000	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước cho hợp đồng tư vấn bán hàng	132.000	132.000
Công ty Long Hải	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	2.899.468
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	3.294.233
			3.809.330	8.281.737

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

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

37.2 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)

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23)

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

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 trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	657.420
		Phải trả khác	128.286	208.653
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	135.059	135.059
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	367.031	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	48.704	10.589
			679.080	1.011.721

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)

Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.682.529	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	163.000	163.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.447.420	-
			5.292.949	163.000

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

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

37.3 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8)

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 BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	139.000	11%	Tháng 12 năm 2023 đến tháng 2 năm 2024	Không
Công ty Làng Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	319.000	11%	Tháng 12 năm 2023 đến tháng 2 năm 2024	Không
		458.000			

Chi tiết các khoản cho vay dài 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 Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	13.885.449	11%	Tháng 7 năm 2024 đến tháng 8 năm 2024	Không
		13.885.449			

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 BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	139.000	9%	Tháng 5 năm 2023	Không
		139.000			

Chi tiết các khoản cho 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 Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.568.000	9%	Tháng 2 năm 2024	Không
		1.568.000			

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

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

37.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26)

Công ty và các công ty con không có khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn từ các bên liên quan tại ngày 30 tháng 06 năm 2023.

Công ty và các công ty con không có các khoản đi vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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	2.170.828	9%	Tháng 6 năm 2024	Không
		2.170.828			

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

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

37.5 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 ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	
	Ông Phạm Thiều Hoa	Chủ tịch	3.527
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 Shastry	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.

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

Đơn vị tính: triệu VND

Chức danh	Lương		
	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	
	Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	9.142
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

Chức danh			
	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	
	Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng BKS	164
Các thành viên BKS		182	190
TỔNG CỘNG		346	332

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

38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<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>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	21.605.018	5.206.540
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	21.605.018	5.206.540
	<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>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	4.354.367.488
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	4.354.367.488

	<i>Đơn vị tính: 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 cơ bản trên cổ phiếu	4.962	1.196

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

39. 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.

40. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và thuê bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận thuê hoạt động 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	258.538	240.239
Trên 1 đến 5 năm	854.887	810.393
Trên 5 năm	8.310.852	7.752.398
TỔNG CỘNG	9.424.277	8.803.030

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, 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	870.630	901.710
Trên 1 đến 5 năm	1.102.710	1.259.197
Trên 5 năm	2.576.543	2.555.853
TỔNG CỘNG	4.549.883	4.716.760

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

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

Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại hai (02) dự án bất động sản cho một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính cho mục đích lập báo cáo tài chính. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>			
	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Giá trị hiện tại của khoản thanh toán</i>	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Giá trị hiện tại của khoản thanh toán</i>
<i>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</i>						
Không quá 1 năm	21.397	22.926	16.954	21.397	22.704	18.805
<i>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</i>						
Trên 1-5 năm	93.076	93.138	46.137	92.006	92.969	50.034
Trên 5 năm	441.469	312.532	53.799	453.237	324.183	57.945
TỔNG CỘNG	555.942	428.596	116.890	566.640	439.856	126.784

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

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

Cam kết cho thuế tài chính (tiếp theo)

Trong năm 2023, Công ty KCN Vinhomes, một công ty con, hiện đang cho thuê một số nhà xưởng gắn liền với đất theo hợp đồng thuê tài chính với một số công ty trong cùng Tập đoàn. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Đơn vị tính: triệu VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	
Phải thu cho thuế tài chính ngắn hạn					
Không quá 1 năm	539.717	1.664.025	547.497	1.606.411	518.244
Phải thu cho thuế tài chính dài hạn					
Trên 1-5 năm	2.339.569	8.030.590	2.302.680	7.756.594	1.678.524
Trên 5 năm	144.867.558	122.589.660	145.178.234	123.714.505	12.726.820
TỔNG CỘNG	147.746.844	132.284.275	148.028.411	133.077.510	14.923.588

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

40. 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

Công ty và các công ty con 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 9.005 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 10.001 tỷ VND). Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 112.000.000 USD.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao năm 2016 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 313 tỷ VND.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 11 năm 2017 giữa một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, công ty con này cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày công ty con này nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, công ty con nói trên sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà công ty con nói trên phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giờ, công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Vào tháng 6 năm 2019, một công ty con đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận này là 6.028 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, trong năm 2020, Công ty con 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 theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án bất động sản

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

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

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

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 và một số công ty con cam kết sử dụng tài sản của Công ty và các công ty con này để đảm bảo cho các khoản phải trả, khoản vay của Công ty và các công ty trong cùng tập đoàn.

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

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh trong tháng 2 năm 2012 giữa một số công ty con và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác các cấu phần trường học thuộc Dự án Vinhomes Royal City và Dự án Vinhomes Riverside, các công ty con nói trên sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2042.

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

Cam kết liên quan đến thành viên không kiểm soát của một công ty con

Theo thỏa thuận giữa hai thành viên góp vốn của một công ty con, thành viên không kiểm soát có quyền góp vốn tương ứng tỷ lệ 15% vốn cùng các quyền, nghĩa vụ liên quan trong công ty con này.

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

41. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	25.157.829	8.473.226
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(14.241.664)	(3.738.787)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(3.361.000)	(500.000)

42. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Công ty và các công ty con đã thực hiện điều chỉnh lại một số số liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 thư tín dụng. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ				
319	Phải trả ngắn hạn khác	51.461.949	516.678	51.978.627
320	Vay và nợ ngắn hạn	15.330.097	(516.678)	14.813.419

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

43. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Hoàng Mạnh Đức
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) (iii)	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 Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	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 Đổng 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 Đổng 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 Cũ Chi (i)	Công ty GS Cũ Chi	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng 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 Trịnh 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 Đỏ, 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 Đỏ, 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 Thương mại và Đầu tư 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, đầu tư bất động sản và đầu tư xây dựng 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 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.
(iii) Thành viên không kiểm soát trong công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 40.

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

