

## 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 2024

CÔNG  
TY CỔ  
PHẦN  
VINHO  
MES

Digitally signed by CÔNG  
TY CỔ PHẦN VINHOMES  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI,  
L=Quận Long Biên,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN  
VINHOMES,  
OID.0.9.2342.19200300.1  
00.1.1=MST:0102671977  
Reason: I am the author of  
this document  
Location: your signing  
location here  
Date: 2024-08-30 00:04:00  
Foxit Reader Version:  
9.6.0

MỤC LỤC

|                                                                | Trang     |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| 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 - 99   |
| Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 | 100 - 104 |



# 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 36 ngày 9 tháng 4 năm 2024.

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 và một chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, 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         |
| 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 | Miễn nhiệm ngày 24 tháng 8 năm 2024 |
| Ông Phạm Văn Khương      | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Bà Mai Thu Thủy          | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Ông Đặng Minh Hải        | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2024    |
| Ông Nguyễn Bá Tín        | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2024  |

# 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 Đặng Minh Hải  | Phó Tổng Giám đốc          | Bổ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2024   |
| Ông Nguyễn Bá Tín  | Phó Tổng Giám đốc          | Miễn nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2024 |

## 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 2024.

### 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 2024, 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.

Đại diện Ban Tổng Giám đốc:

  
Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 11536456/68399852/LR-HN

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

**Kính gửi: Quý Cổ đông của 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 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 99, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 2024, 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**

Phùng Mạnh Phú  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>259.728.446</b>       | <b>242.340.589</b>        |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>17.179.976</b>        | <b>14.103.181</b>         |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 16.636.089               | 13.121.831                |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 543.887                  | 981.350                   |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>3.673.995</b>         | <b>3.833.948</b>          |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 6           | 3.673.995                | 3.833.948                 |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>145.799.709</b>       | <b>132.871.090</b>        |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7.1         | 20.661.172               | 19.513.022                |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7.2         | 20.207.313               | 17.430.700                |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8           | 1.468.250                | 4.944.650                 |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 103.697.020              | 91.205.974                |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 10          | (234.046)                | (223.256)                 |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>11</b>   | <b>58.659.923</b>        | <b>55.317.712</b>         |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 58.712.830               | 55.371.865                |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (52.907)                 | (54.153)                  |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>34.414.843</b>        | <b>36.214.658</b>         |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 12          | 1.936.780                | 1.347.675                 |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 903.536                  | 873.205                   |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 22          | 41.173                   | 41.294                    |
| 155        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                     | 13          | 31.533.354               | 33.952.484                |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số | TÀI SẢN                              | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|-------|--------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>            |             | <b>233.721.916</b>       | <b>202.290.086</b>        |
| 210   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b> |             | <b>66.453.120</b>        | <b>33.800.118</b>         |
| 215   | 1. Phải thu về cho vay dài hạn       | 8           | 10.930.572               | 1.050.800                 |
| 216   | 2. Phải thu dài hạn khác             | 9           | 55.522.548               | 32.749.318                |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>           |             | <b>12.268.758</b>        | <b>11.671.412</b>         |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình          | 14          | 11.251.725               | 10.619.034                |
| 222   | Nguyên giá                           |             | 13.203.825               | 12.261.718                |
| 223   | Giá trị khấu hao lũy kế              |             | (1.952.100)              | (1.642.684)               |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình           | 15          | 1.017.033                | 1.052.378                 |
| 228   | Nguyên giá                           |             | 1.382.487                | 1.381.279                 |
| 229   | Giá trị hao mòn lũy kế               |             | (365.454)                | (328.901)                 |
| 230   | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>      | 16          | <b>19.830.562</b>        | <b>17.036.905</b>         |
| 231   | 1. Nguyên giá                        |             | 21.928.035               | 18.824.484                |
| 232   | 2. Giá trị khấu hao lũy kế           |             | (2.097.473)              | (1.787.579)               |
| 240   | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>   |             | <b>73.553.798</b>        | <b>60.790.104</b>         |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang   | 18          | 73.553.798               | 60.790.104                |
| 250   | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>   | 19          | <b>10.374.902</b>        | <b>7.760.265</b>          |
| 252   | 1. Đầu tư vào công ty liên kết       | 19.1        | 189.106                  | 187.469                   |
| 253   | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác    | 19.2        | 10.158.325               | 7.624.903                 |
| 254   | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 19.2        | -                        | (52.107)                  |
| 255   | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn   | 19          | 27.471                   | -                         |
| 260   | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>      |             | <b>51.240.776</b>        | <b>71.231.282</b>         |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn         | 12          | 2.611.669                | 1.906.934                 |
| 262   | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại    | 36.3        | 943.527                  | 995.119                   |
| 268   | 3. Tài sản dài hạn khác              | 13          | 47.126.377               | 67.693.078                |
| 269   | 4. Lợi thế thương mại                | 20          | 559.203                  | 636.151                   |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>             |             | <b>493.450.362</b>       | <b>444.630.675</b>        |

30  
C  
ÁCH  
IN  
VI  
7.7

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|----------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | <b>286.518.100</b>       | <b>261.994.369</b>        |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>227.951.712</b>       | <b>211.073.231</b>        |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn         | 21.1        | 18.503.257               | 20.452.354                |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 21.2        | 47.710.091               | 35.137.334                |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 22          | 15.697.841               | 15.699.414                |
| 315        | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 23          | 36.308.970               | 33.490.728                |
| 318        | 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 24          | 492.491                  | 520.689                   |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác              | 25          | 82.814.017               | 87.253.594                |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn                        | 26          | 25.901.229               | 18.289.641                |
| 321        | 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn          | 27          | 523.816                  | 229.477                   |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |             | <b>58.566.388</b>        | <b>50.921.138</b>         |
| 333        | 1. Chi phí phải trả dài hạn            | 23          | 611.614                  | 439.724                   |
| 336        | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 24          | 577.451                  | 770.863                   |
| 337        | 4. Phải trả dài hạn khác               | 25          | 9.240.580                | 7.770.480                 |
| 338        | 5. Vay dài hạn                         | 26          | 44.599.750               | 38.393.923                |
| 341        | 6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | 36.3        | 1.313.542                | 1.168.679                 |
| 342        | 7. Dự phòng phải trả dài hạn           | 27          | 2.223.451                | 2.377.469                 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                             | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|-------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                              |             | <b>206.932.262</b>       | <b>182.636.306</b>        |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                              | <b>28</b>   | <b>206.932.262</b>       | <b>182.636.306</b>        |
| 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                      |             | 1.111.316                | 1.106.316                 |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                  |             | 146.351.374              | 133.391.779               |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước |             | 133.391.779              | 99.928.635                |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này            |             | 12.959.595               | 33.463.144                |
| 429        | 5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                |             | 14.665.874               | 3.334.513                 |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                            |             | <b>493.450.362</b>       | <b>444.630.675</b>        |



Trần Lê Ngọc Hải  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

**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 2024

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 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 29.1        | 36.586.565                                                          | 61.912.394                                                          |
| 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        | 36.586.565                                                          | 61.912.394                                                          |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 30          | (26.123.928)                                                        | (42.161.723)                                                        |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 10.462.637                                                          | 19.750.671                                                          |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 29.2        | 10.038.550                                                          | 13.714.583                                                          |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 31          | (3.922.450)                                                         | (1.284.483)                                                         |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu  |             | (3.108.517)                                                         | (1.362.152)                                                         |
| 24    | 8. Phần lãi trong công ty liên kết                 | 19.1        | 1.637                                                               | 1.625                                                               |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                | 32          | (1.377.617)                                                         | (2.313.503)                                                         |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 32          | (1.284.718)                                                         | (1.125.651)                                                         |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 13.918.039                                                          | 28.743.242                                                          |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  | 33          | 470.468                                                             | 37.775                                                              |
| 32    | 13. Chi phí khác                                   | 34          | (629.372)                                                           | (1.066.788)                                                         |
| 40    | 14. Lỗ khác                                        |             | (158.904)                                                           | (1.029.013)                                                         |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 13.759.135                                                          | 27.714.229                                                          |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 36.1        | (1.942.564)                                                         | (6.402.312)                                                         |
| 52    | 17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại          | 36.3        | (196.456)                                                           | 360.131                                                             |
| 60    | 18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN                  |             | 11.620.115                                                          | 21.672.048                                                          |



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 2024

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 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-------|---------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 61    | 19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ           |             | 11.775.718                                                          | 21.605.018                                                          |
| 62    | 20. (Lỗ)/lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | (155.603)                                                           | 67.030                                                              |

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                       | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-------|--------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 38          | 2.704                                                               | 4.962                                                               |
| 71    | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 38          | 2.704                                                               | 4.962                                                               |



Trần Lê Ngọc Hải  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



**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 2024

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 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                                                   |             |                                                                     |                                                                     |
| 01    | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                                                                         |             | <b>13.759.135</b>                                                   | <b>27.714.229</b>                                                   |
| 02    | <i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>                                                                            |             |                                                                     |                                                                     |
|       | Khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn TSCĐ vô hình và phân bổ lợi thế thương mại | 35          | 790.817                                                             | 637.352                                                             |
| 03    | Các khoản dự phòng                                                                                                  |             | 100.192                                                             | 12.376                                                              |
| 04    | Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ                                 |             | 225.936                                                             | 73.141                                                              |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                                             |             | (10.051.345)                                                        | (12.454.236)                                                        |
| 06    | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu                                                                             | 31          | 3.108.517                                                           | 1.362.152                                                           |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                                                |             | <b>7.933.252</b>                                                    | <b>17.345.014</b>                                                   |
| 09    | Tăng các khoản phải thu                                                                                             |             | (31.391.982)                                                        | (21.715.718)                                                        |
| 10    | Giảm hàng tồn kho                                                                                                   |             | 1.553.378                                                           | 6.594.838                                                           |
| 11    | Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)                |             | 17.476.663                                                          | (7.553.519)                                                         |
| 12    | (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                                                       |             | (1.293.091)                                                         | 2.557.900                                                           |
| 13    | Giảm chứng khoán kinh doanh                                                                                         |             | -                                                                   | 2.001.060                                                           |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả                                                                                                 |             | (3.166.006)                                                         | (1.803.972)                                                         |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                                                   | 22          | (2.057.824)                                                         | (911.666)                                                           |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>                                                       |             | <b>(10.945.610)</b>                                                 | <b>(3.486.063)</b>                                                  |

**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 2024

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 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                          |             |                                                                     |                                                                     |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          |             | (10.612.076)                                                        | (8.054.252)                                                         |
| 22    | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       |             | 38.169                                                              | 49.642                                                              |
| 23    | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    |             | (28.832.008)                                                        | (17.298.670)                                                        |
| 24    | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                |             | 26.760.773                                                          | 4.226.321                                                           |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)                            |             | (15.288.848)                                                        | (4.409.059)                                                         |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ) |             | 24.046.278                                                          | 12.165.355                                                          |
| 27    | Tiền thu lãi cho vay                                                                    |             | 5.027.356                                                           | 3.523.361                                                           |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>                          |             | <b>1.139.644</b>                                                    | <b>(9.797.301)</b>                                                  |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                      |             |                                                                     |                                                                     |
| 31    | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu                             |             | 2.000                                                               | 16.700                                                              |
| 33    | Tiền thu từ đi vay                                                                      |             | 30.726.926                                                          | 25.157.829                                                          |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay                                                                     |             | (17.246.165)                                                        | (17.602.664)                                                        |
| 36    | Cổ tức, lợi nhuận đã trả                                                                |             | (600.000)                                                           | -                                                                   |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                     |             | <b>12.882.761</b>                                                   | <b>7.571.865</b>                                                    |

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 2024

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 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                          |             | 3.076.795                                                           | (5.711.499)                                                         |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         |             | 14.103.181                                                          | 10.816.783                                                          |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | -                                                                   | -                                                                   |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 5           | 17.179.976                                                          | 5.105.284                                                           |

Trần Lê Ngọc Hải  
Người lập

Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 36 ngày 9 tháng 4 năm 2024.

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 và một chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, 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 2024 là: 11.342 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.940).

***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 2024, Công ty có 38 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 34 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 2024 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 2024 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 2024 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 2024.

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.

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.

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

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng 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.

### 3.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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 theo phương pháp tính theo giá đích danh.

##### *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, công cụ dụng cụ | - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.                |
| Thành phẩm                                   | - Giá gốc thành phẩm áp dụng 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *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. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.3 *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.

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

#### 3.5 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 Thuê tài sản (tiếp theo)

*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.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại Thuyết minh số 3.20 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, 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.

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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.

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc     | 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 - 8 năm   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 *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 | 27 - 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 3.20, 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.

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 bàn giao và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

##### *Tiền thuê đất trả trước*

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

#### 3.11 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 mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

*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.

#### 3.12 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Công ty và các công ty con mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Công ty và các công ty con sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con 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.

#### 3.13 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Các khoản đầu tư

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

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.

Phần sở hữu của Công ty và các công ty con 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 căn 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.

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*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.

#### 3.14 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.

#### 3.15 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 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 góp vốn 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.

#### 3.17 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.

#### 3.18 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 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.

#### 3.20 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.

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

*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.

*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.

#### 3.21 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 *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.

#### 3.23 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.23 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 *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.

#### 3.25 *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.

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

#### 3.26 *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.

#### 3.27 *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.

#### 3.28 *Chi phí phát hành trái phiếu*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 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 2024, Công ty và công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của công ty sau từ đối tác. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của 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 hàng tồn kho và 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.

*Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh"), công ty con mới*

Tháng 1 năm 2024, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Cam Ranh từ các đối tác với tổng giá phí là 10.646 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cam Ranh trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Cam Ranh là một trong 3 nhà đầu tư liên danh làm chủ đầu tư dự án bất động sản.

##### 4.2 *Giao dịch thoái vốn công ty con không mất quyền kiểm soát*

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding ("Công ty TPX Holding")*

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty TPX Holding bằng 628.860.000 cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh ("Công ty Thành Phố Xanh"), tương ứng 94% vốn góp Công ty Thành Phố Xanh. Trong tháng 2 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã thực hiện chuyển nhượng 35% vốn góp trong Công ty TPX Holding cho đối tác với giá phí 7.059 tỷ VND. Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con vẫn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty TPX Holding. Ảnh hưởng của giao dịch chuyển nhượng này được trình bày tại Thuyết minh số 28.

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding ("Công ty TS Holding")*

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty TS Holding bằng 1.328.929.900 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn"), tương ứng 98.4% vốn góp Công ty Thái Sơn. Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty TS Holding bằng 1.328.929.900 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn"), tương ứng 98,4% vốn góp Công ty Thái Sơn. Trong tháng 3 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã thực hiện chuyển nhượng 34% vốn góp trong Công ty TS Holding cho các đối tác với giá phí 7.059 tỷ VND. Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con vẫn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty TS Holding. Ảnh hưởng của giao dịch chuyển nhượng này được trình bày tại Thuyết minh số 28.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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   |                           |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                            | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| Tiền mặt                   | 2.257                    | 1.813                     |
| Tiền gửi ngân hàng         | 16.633.832               | 13.120.018                |
| Các khoản tương đương tiền | 543.887                  | 981.350                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>17.179.976</b>        | <b>14.103.181</b>         |

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 1,6%/năm đến 3,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,1%/năm đến 3,3%/năm).

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

|                    | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| Ngoại tệ các loại: |                          |                           |
| - Đô la Mỹ (USD)   | 798.838                  | 156.674                   |
| - Euro (EUR)       | 46                       | 4.142                     |
| - Đồng Rúp (RUB)   | -                        | 8.787                     |

## 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

|                                  | Đơn vị tính: triệu VND   |                  |                           |                  |
|----------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|                                  | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                  | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                  |
|                                  | Giá gốc                  | Giá trị ghi sổ   | Giá gốc                   | Giá trị ghi sổ   |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i) | 1.305.727                | 1.305.727        | 1.465.680                 | 1.465.680        |
| Các khoản đầu tư khác (ii)       | 2.368.268                | 2.368.268        | 2.368.268                 | 2.368.268        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>3.673.995</b>         | <b>3.673.995</b> | <b>3.833.948</b>          | <b>3.833.948</b> |

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 7,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: kỳ hạn gốc từ trên 6 đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 7,6%/năm).

(ii) Đây là khoản phải thu từ cho vay các đối tác doanh nghiệp có giá trị 2.368,2 tỷ VND hưởng lãi suất 10,5%/năm theo hợp đồng mua, bán nợ của Công ty với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết 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 2024 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<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản                                             | 11.939.672                  | 12.458.383                   |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và<br>các dịch vụ liên quan                  | 6.750.705                   | 1.565.179                    |
| Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và<br>các dịch vụ liên quan               | 313.765                     | 305.408                      |
| Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ<br>liên quan                              | 226.203                     | 212.869                      |
| Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư                                             | -                           | 4.330.887                    |
| Phải thu khác                                                                      | 1.430.827                   | 640.296                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                   | <b>20.661.172</b>           | <b>19.513.022</b>            |
| <i>Trong đó:</i>                                                                   |                             |                              |
| <i>Phải thu từ các bên khác</i>                                                    | 19.175.224                  | 17.998.111                   |
| <i>Phải thu từ các bên liên quan</i><br><i>(Thuyết minh số 37)</i>                 | 1.485.948                   | 1.514.911                    |
| <i>Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%</i><br><i>Đối tác doanh nghiệp số 1</i> | 2.795.425                   | -                            |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                                 | (58.132)                    | (48.055)                     |

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

|                                                                                         | Đơn vị tính: triệu VND      |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                                         | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Trả trước cho người bán                                                                 | 19.144.965                  | 16.053.601                   |
| Trả trước cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 37)                                  | 1.062.348                   | 1.377.099                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                        | <b>20.207.313</b>           | <b>17.430.700</b>            |
| Dự phòng trả trước cho người bán                                                        | (32.152)                    | (32.152)                     |
| <i>Trong đó, khoản ứng trước chiếm trên 10%</i><br><i>Đối tác doanh nghiệp số 2 (i)</i> | 5.828.809                   | 1.317.714                    |

(i) Khoản tạm ứng này được đảm bảo bằng tài sản, cổ phần của một số công ty không niêm yết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                            |                                     |                                      |
| Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)  | 1.329.250                           | 4.792.206                            |
| Trong đó:                                                  |                                     |                                      |
| Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi                  | 282.860                             | -                                    |
| Các khoản cho vay các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 37) | 139.000                             | 152.444                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>1.468.250</b>                    | <b>4.944.650</b>                     |
| Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi                       | (27.650)                            | (27.650)                             |
| <b>Dài hạn</b>                                             |                                     |                                      |
| Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (ii)            | 10.930.572                          | 700                                  |
| Các khoản cho vay các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 37) | -                                   | 1.050.100                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>10.930.572</b>                   | <b>1.050.800</b>                     |

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm:

- Khoản cho vay các cá nhân với giá trị 1.048 tỷ VND đáo hạn tháng 4 năm 2025 và hưởng lãi suất 12%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn; và
- Khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 281,7 tỷ VND, đáo hạn tháng 7 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025 và hưởng lãi suất từ 9%/năm đến 12%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm:

- Khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 10.928 tỷ VND, đáo hạn từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 7 năm 2026 và hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm. Các 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị tính: triệu VND

|                                                                                        | Ngày 30 tháng 6 năm<br>2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                        |                             |                              |
| Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)                                                   | 56.517.696                  | 39.499.219                   |
| Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)                                | 33.123.779                  | 36.498.402                   |
| Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ, lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác (iii) | 8.728.166                   | 3.437.211                    |
| Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (iv)                                                 | 1.259.481                   | 1.285.096                    |
| Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)                           | 751.705                     | 8.051.705                    |
| Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (vi)                                               | 658.925                     | 624.106                      |
| Phải thu khác                                                                          | 2.657.268                   | 1.810.235                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                       | <b>103.697.020</b>          | <b>91.205.974</b>            |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác                                                        | (116.112)                   | (115.399)                    |
| <i>Trong đó:</i>                                                                       |                             |                              |
| Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác                                                 | 93.940.408                  | 81.943.654                   |
| Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)                        | 9.756.612                   | 9.262.320                    |
| <b>Dài hạn</b>                                                                         |                             |                              |
| Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)                           | 38.079.232                  | 16.361.232                   |
| Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (vi)                                               | 16.909.775                  | 16.239.804                   |
| Phải thu khác                                                                          | 533.541                     | 148.282                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                       | <b>55.522.548</b>           | <b>32.749.318</b>            |
| <i>Trong đó:</i>                                                                       |                             |                              |
| Phải thu dài hạn khác từ các bên khác                                                  | 8.438.935                   | 228.045                      |
| Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)                         | 47.083.613                  | 32.521.273                   |

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng.
- (ii) 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 là 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 12%/năm.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm 6.718 tỷ VND phải thu từ 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 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên, Vinhomes Star City Thanh Hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (iv) 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.
- (v) Chủ yếu bao gồm:
- ▶ Khoản góp vốn với tổng giá trị 13.571 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 21.600 tỷ VND cho một số 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.
- (vi) Chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ hợp đồng thuê tài chính với các đối tác trong Tập đoàn.

**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

|                                 | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                    |                  | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                    |                  |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------|---------------------------|--------------------|------------------|
|                                 | Giá gốc                  | Giá có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc                   | Giá có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| Đối tượng nợ                    |                          |                    |                  |                           |                    |                  |
| Đối tác doanh nghiệp và cá nhân | 578.803                  | 344.757            | 234.046          | 484.314                   | 261.058            | 223.256          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>578.803</b>           | <b>344.757</b>     | <b>234.046</b>   | <b>484.314</b>            | <b>261.058</b>     | <b>223.256</b>   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

# 11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

|                                            | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                 |
|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
|                                            | Giá gốc                  | Dự phòng        | Giá gốc                   | Dự phòng        |
| Bất động sản để bán đang xây dựng (i)      | 46.167.459               | -               | 51.306.372                | -               |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)   | 3.943.432                | -               | 2.300.235                 | -               |
| Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành | 7.519.081                | (7.073)         | 393.726                   | (7.073)         |
| Bất động sản mua để bán                    | 120.932                  | (1.190)         | 120.932                   | (1.190)         |
| Hàng tồn kho khác (iii)                    | 961.926                  | (44.644)        | 1.250.600                 | (45.890)        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>58.712.830</b>        | <b>(52.907)</b> | <b>55.371.865</b>         | <b>(54.153)</b> |

- (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 Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Vinhomes Golden Avenue, Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh và một số dự án khác.
- (ii) 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) 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 2024, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 22.440 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty, các công ty con và các đối tác khác.

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

Đơn vị tính: triệu VND

|                                   | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Số đầu kỳ                         | 54.153                                                              | 51.636                                                              |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ | -                                                                   | 30.916                                                              |
| Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ    | (1.246)                                                             | -                                                                   |
| <b>Số cuối kỳ</b>                 | <b>52.907</b>                                                       | <b>82.552</b>                                                       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                                               | Đơn vị tính: triệu VND      |                              |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                               | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                               |                             |                              |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao | 1.614.952                   | 1.090.082                    |
| Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu                            | 167.026                     | 108.653                      |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                               | 154.802                     | 148.940                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                              | <b>1.936.780</b>            | <b>1.347.675</b>             |
| <b>Dài hạn</b>                                                |                             |                              |
| Tiền thuê đất (i)                                             | 1.691.342                   | 1.287.030                    |
| Chi phí công cụ, dụng cụ                                      | 744.976                     | 439.201                      |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                | 175.351                     | 180.703                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                              | <b>2.611.669</b>            | <b>1.906.934</b>             |

(i) Chủ yếu bao gồm tiền thuê đất trả trước của Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Khu đô thị Đại An, 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      |                              |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                   |                             |                              |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)                   | 31.533.354                  | 33.952.484                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>31.533.354</b>           | <b>33.952.484</b>            |
| <i>Trong đó:</i>                                  |                             |                              |
| Đặt cọc cho các bên khác                          | 28.470.529                  | 33.702.784                   |
| Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37) | 3.062.825                   | 249.700                      |
| <b>Dài hạn</b>                                    |                             |                              |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)                  | 46.094.040                  | 66.660.742                   |
| Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)             | 1.032.337                   | 1.032.336                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>47.126.377</b>           | <b>67.693.078</b>            |
| <i>Trong đó:</i>                                  |                             |                              |
| Đặt cọc cho các bên khác                          | 1.529.561                   | 1.738.808                    |
| Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37) | 45.596.816                  | 65.954.270                   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Các khoản này chủ yếu liên quan đến các dự án bất động sản mà Công ty có kế hoạch đầu tư phát triển trong tương lai, bao gồm:
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 12.000 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 cho đối tác với tổng giá trị 9.500 tỷ VND để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Khoản đặt này được đảm bảo bằng cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn;
  - ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.106 tỷ VND cho các đối tác và một công ty trong cùng Tập đoàn để nhận chuyển nhượng cổ phần của một số công ty tiềm năng;
  - ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 6.245 tỷ VND cho các cá nhân và đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần của một số công ty tiềm năng. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phần của các cá nhân và các đối tác trong công ty tiềm năng;
  - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 413,7 tỷ VND cho một đối tác để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
  - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 267,9 tỷ VND cho các đối tác để hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng.

Các khoản đặt cọc này không có lãi suất.

(ii) Bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 35.277 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 tổng giá trị 10.320 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; và
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 497,2 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản trong một dự án bất động sản.

Các khoản đặt cọc này 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                   | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Tài sản cố định<br>khác | Đơn vị tính: triệu VND |
|-----------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                |                           |                      |                        |                       |                         |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023     | 8.659.483                 | 2.818.633            | 715.107                | 36.461                | 32.034                  | 12.261.718             |
| Mua trong kỳ                      | 15.468                    | 271.203              | 77.339                 | 530                   | 705                     | 365.245                |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 1.299.782                 | 251.546              | 515                    | -                     | -                       | 1.551.843              |
| Thanh lý, nhượng bán              | (981.149)                 | (32.177)             | (4.741)                | -                     | -                       | (1.018.067)            |
| Tăng/(giảm) khác                  | 133.643                   | (80.505)             | (576)                  | -                     | (9.476)                 | 43.086                 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024      | 9.127.227                 | 3.228.700            | 787.644                | 36.991                | 23.263                  | 13.203.825             |
| <b>Trong đó:</b>                  |                           |                      |                        |                       |                         |                        |
| Đã khấu hao hết                   | 775                       | 270.318              | 13.718                 | 22.446                | 22.445                  | 329.702                |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>   |                           |                      |                        |                       |                         |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023     | 643.163                   | 877.115              | 79.890                 | 29.013                | 13.503                  | 1.642.684              |
| Khấu hao trong kỳ                 | 167.322                   | 110.232              | 88.630                 | 540                   | 1.719                   | 368.443                |
| Thanh lý, nhượng bán              | (31.982)                  | (25.105)             | (712)                  | -                     | -                       | (57.799)               |
| Giảm khác                         | (1.228)                   | -                    | -                      | -                     | -                       | (1.228)                |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024      | 777.275                   | 962.242              | 167.808                | 29.553                | 15.222                  | 1.952.100              |
| <b>Giá trị còn lại:</b>           |                           |                      |                        |                       |                         |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023     | 8.016.320                 | 1.941.518            | 635.217                | 7.448                 | 18.531                  | 10.619.034             |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024      | 8.349.952                 | 2.266.458            | 619.836                | 7.438                 | 8.041                   | 11.251.725             |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 2.956 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty, các công ty con và 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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                                | Lợi thế quyền<br>khai thác mỏ | Chương trình<br>phần mềm | Quyền sử<br>dụng đất | Bản quyền, bằng<br>sáng chế | Tài sản cố định<br>khác | Đơn vị tính: triệu VND<br>Tổng cộng |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                               |                          |                      |                             |                         |                                     |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | 1.165.109                     | 203.622                  | 4.087                | 4.138                       | 4.323                   | 1.381.279                           |
| Mua trong kỳ                   | -                             | 1.016                    | -                    | -                           | 192                     | 1.208                               |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024   | 1.165.109                     | 204.638                  | 4.087                | 4.138                       | 4.515                   | 1.382.487                           |
| <b>Trong đó:</b>               |                               |                          |                      |                             |                         |                                     |
| Đã hao mòn hết                 | -                             | 75.748                   | -                    | 4.138                       | 192                     | 80.078                              |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                               |                          |                      |                             |                         |                                     |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | 146.356                       | 175.427                  | -                    | 4.138                       | 2.980                   | 328.901                             |
| Hao mòn trong kỳ               | 24.372                        | 11.791                   | -                    | -                           | 390                     | 36.553                              |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024   | 170.728                       | 187.218                  | -                    | 4.138                       | 3.370                   | 365.454                             |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                               |                          |                      |                             |                         |                                     |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | 1.018.753                     | 28.195                   | 4.087                | -                           | 1.343                   | 1.052.378                           |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024   | 994.381                       | 17.420                   | 4.087                | -                           | 1.145                   | 1.017.033                           |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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<br>đất và nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Tổng cộng  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                |                                                  |                      |            |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023     | 17.085.460                                       | 1.739.024            | 18.824.484 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 2.737.914                                        | 332.470              | 3.070.384  |
| Thanh lý, nhượng bán              | (1.542)                                          | -                    | (1.542)    |
| Tăng khác                         | 34.709                                           | -                    | 34.709     |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024      | 19.856.541                                       | 2.071.494            | 21.928.035 |
| <b>Trong đó:</b>                  |                                                  |                      |            |
| Đã khấu hao hết                   | 65.721                                           | 144.456              | 210.177    |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>   |                                                  |                      |            |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023     | 1.138.720                                        | 648.859              | 1.787.579  |
| Khấu hao trong kỳ                 | 245.542                                          | 64.475               | 310.017    |
| Thanh lý, nhượng bán              | (123)                                            | -                    | (123)      |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024      | 1.384.139                                        | 713.334              | 2.097.473  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>           |                                                  |                      |            |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023     | 15.946.740                                       | 1.090.165            | 17.036.905 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 (i)  | 18.472.402                                       | 1.358.160            | 19.830.562 |

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm: các cấu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, 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 6 năm 2024:

- Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 6.560 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và các Công ty trong cùng Tập đoàn và các đối tác.
- Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 1.732 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 2024 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 864 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 759 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 Golden Avenue, Dự án Vinhomes Sky Park Bắc Giang, Dự án Vinhomes Grand Park. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 7%/năm đến 16%/năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 9,3%/năm đến 15%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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   |                           |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                   | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế  | 18.845.350               | 17.678.011                |
| Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ | 13.527.691               | 13.508.101                |
| Một dự án tại Thành phố Thủ Đức   | 6.713.243                | 6.575.422                 |
| Dự án tại Long An                 | 8.937.515                | -                         |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 8.422 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty, công ty con trong cùng Tập đoàn và đối tác.

#### 19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|                                                       | Đơn vị tính: triệu VND   |          |                           |                 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|----------|---------------------------|-----------------|
|                                                       | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |          | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                 |
|                                                       | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                   | Dự phòng        |
| Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1) | 189.106                  | -        | 187.469                   | -               |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2)  | 10.158.325               | -        | 7.624.903                 | (52.107)        |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                       | 27.471                   | -        | -                         | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>10.374.902</b>        | <b>-</b> | <b>7.812.372</b>          | <b>(52.107)</b> |

TY  
ĐẦU TƯ  
CỘNG  
M  
CHỈ MINH



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 Vin3S | Tổng cộng              |
| <b>Giá trị đầu tư:</b>                                          |                    |               |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                                   | 89.281             | 87.990        | 177.271                |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                                    | 89.281             | 87.990        | 177.271                |
| <b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b> |                    |               |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                                   | (1.969)            | 12.167        | 10.198                 |
| Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết                         | (94)               | 1.731         | 1.637                  |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                                    | (2.063)            | 13.898        | 11.835                 |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                          |                    |               |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                                   | 87.312             | 100.157       | 187.469                |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                                    | 87.218             | 101.888       | 189.106                |

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 2024 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 2024 |                  |                     |                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2023  |                      |                  |                     |                      |                            |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
|                                                                           | 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 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 phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY") (i)               | 19,91                    | 19,91            | 2.326.779           | -                    | (*)                        | -                    | -                | -                   | -                    | (*)                        |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2") (ii) | 19,73                    | 19,73            | 2.081.433           | -                    | (*)                        | 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             | -                    | 1.613.830                  | 4,66                 | 4,66             | 900.144             | (52.107)             | 848.037                    |
| 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 Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt                   | 7,93                     | 7,93             | 597.580             | -                    | (*)                        | 7,93                 | 7,93             | 597.580             | -                    | (*)                        |
| 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             | -                    | (*)                        |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 |                  |                     |                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2023  |                      |                  |                     |                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
|                                                                                  | 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 TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iii) | -                        | 51,00            | 342.908             | -                    | (*)                        | -                    | 51,00            | 342.908             | -                    | (*)                        |
| Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife                              | 10,00                    | 10,00            | 199.000             | -                    | (*)                        | 10,00                | 10,00            | 199.000             | -                    | (*)                        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Trường Lộc                                     | 1,00                     | 1,00             | 47.347              | -                    | (*)                        | 1,00                 | 1,00             | 47.347              | -                    | (*)                        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng                                   | 0,50                     | 0,50             | 26.298              | -                    | (*)                        | 0,50                 | 0,50             | 26.298              | -                    | (*)                        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Xavince                                             | 1,00                     | 1,00             | 22.223              | -                    | (*)                        | 1,00                 | 1,00             | 22.223              | -                    | (*)                        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh                                | 0,50                     | 0,50             | 17.507              | -                    | (*)                        | 0,50                 | 0,50             | 17.507              | -                    | (*)                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long                        | 10,00                    | 10,00            | 13.500              | -                    | (*)                        | 10,00                | 10,00            | 13.500              | -                    | (*)                        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh                             | 0,50                     | 0,50             | 11.703              | -                    | (*)                        | 0,50                 | 0,50             | 11.703              | -                    | (*)                        |
| TỔNG CỘNG                                                                        |                          |                  | 10.158.325          | -                    |                            |                      |                  | 7.624.903           | (52.107)             |                            |

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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) Trong tháng 6 năm 2024, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19,914% phần vốn góp trong Công ty NVY từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (ii) Trong tháng 2 năm 2024, Công ty MV2 tăng vốn điều lệ thêm 1.048 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 206 tỷ VND vào Công ty MV2, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty MV2 không thay đổi.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: triệu VND

Nguyên giá:

|                               | Công ty<br>Sinh Thái | Công ty<br>Đầu tư<br>Việt Nam | Công ty<br>Đồ thị<br>Gia Lâm | Công ty<br>Quản lý<br>Vinhomes<br>(*) | Công ty<br>Tân Liên<br>Phát (*) | Công ty<br>Thiên Niên<br>Kỳ | Công ty<br>VinITIS | Công ty<br>Bảo Lai | Tổng cộng |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 369.867              | 288.149                       | 1.235                        | 115.728                               | 337.767                         | 153.045                     | 76.637             | 200.769            | 1.543.197 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024  | 369.867              | 288.149                       | 1.235                        | 115.728                               | 337.767                         | 153.045                     | 76.637             | 200.769            | 1.543.197 |

Phân bổ lũy kế:

|                               |         |         |     |        |         |        |        |        |         |
|-------------------------------|---------|---------|-----|--------|---------|--------|--------|--------|---------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 260.406 | 202.872 | 870 | 68.454 | 199.793 | 85.485 | 28.750 | 60.416 | 907.046 |
| Phân bổ trong kỳ              | 18.412  | 14.344  | 61  | 5.763  | 16.819  | 7.618  | 3.928  | 10.003 | 76.948  |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024  | 278.818 | 217.216 | 931 | 74.217 | 216.612 | 93.103 | 32.678 | 70.419 | 983.994 |

Giá trị còn lại:

|                               |         |        |     |        |         |        |        |         |         |
|-------------------------------|---------|--------|-----|--------|---------|--------|--------|---------|---------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 109.461 | 85.277 | 365 | 47.274 | 137.974 | 67.560 | 47.887 | 140.353 | 636.151 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024  | 91.049  | 70.933 | 304 | 41.511 | 121.155 | 59.942 | 43.959 | 130.350 | 559.203 |

(\*) 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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

### 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<br>năm 2024                 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Phải trả cho người bán                                | 17.866.839                                  | 19.133.599                   |
| Phải trả cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 37) | 636.418                                     | 1.318.755                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>18.503.257</b>                           | <b>20.452.354</b>            |

### 21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

|                                                                        | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Thanh toán theo tiến độ các hợp đồng<br>chuyển nhượng bất động sản (i) | 38.027.029                  | 30.626.141                   |
| Trả trước theo các hợp đồng xây dựng                                   | 9.230.956                   | 4.153.794                    |
| Các khoản người mua trả tiền trước khác                                | 452.106                     | 357.399                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                       | <b>47.710.091</b>           | <b>35.137.334</b>            |

Trong đó:

|                                                                 |            |            |
|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Trả trước ngắn hạn của các bên khác                             | 41.623.720 | 33.087.334 |
| Trả trước ngắn hạn của các bên liên<br>quan (Thuyết minh số 37) | 6.086.371  | 2.050.000  |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

|                            | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023 | Số phải nộp<br>trong kỳ | Đơn vị tính: triệu VND<br>Số đã nộp<br>trong kỳ | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Phải nộp</b>            |                              |                         |                                                 |                             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 12.326.781                   | 2.818.605               | (2.057.824)                                     | 13.087.562                  |
| Thuế giá trị gia tăng      | 2.298.840                    | 2.495.338               | (3.132.239)                                     | 1.661.939                   |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 170.298                      | 337.603                 | (324.803)                                       | 183.098                     |
| Các loại thuế khác         | 903.495                      | 1.150.421               | (1.288.674)                                     | 765.242                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>15.699.414</b>            | <b>6.801.967</b>        | <b>(6.803.540)</b>                              | <b>15.697.841</b>           |
|                            | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023 | Số phải thu<br>trong kỳ | Số đã cần trừ<br>trong kỳ                       | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 |
| <b>Phải thu</b>            |                              |                         |                                                 |                             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 23.062                       | 1.885                   | (1.881)                                         | 23.066                      |
| Các loại thuế khác         | 18.232                       | -                       | (125)                                           | 18.107                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>41.294</b>                | <b>1.885</b>            | <b>(2.006)</b>                                  | <b>41.173</b>               |

## 23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                                                                                                                                             | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                                                             |                             |                              |
| Trích trước giá trị nguyên giá 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 | 21.236.191                  | 18.744.104                   |
| Trích trước chi phí xây dựng                                                                                                                | 8.280.967                   | 7.979.114                    |
| Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản                          | 5.125.727                   | 5.469.891                    |
| Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả                                                                                              | 674.154                     | 414.797                      |
| Trích trước các khoản chi phí khác                                                                                                          | 991.931                     | 882.822                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                                                            | <b>36.308.970</b>           | <b>33.490.728</b>            |
| <i>Trong đó:</i>                                                                                                                            |                             |                              |
| Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác                                                                                                  | 36.183.203                  | 33.400.874                   |
| Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)                                                                         | 125.767                     | 89.854                       |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                                                              |                             |                              |
| Trích trước cho lãi vay phải trả                                                                                                            | 611.538                     | 439.504                      |
| Trích trước các khoản chi phí khác                                                                                                          | 76                          | 220                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                                                            | <b>611.614</b>              | <b>439.724</b>               |
| <i>Trong đó:</i>                                                                                                                            |                             |                              |
| Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác                                                                                                  | 599.326                     | 439.724                      |
| Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)                                                                         | 12.288                      | -                            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                | <i>Đơn vị tính: triệu VND</i>       |                                      |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                                | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
| <b>Ngắn hạn</b>                |                                     |                                      |
| Doanh thu quản lý bất động sản | 411.811                             | 488.392                              |
| Dịch vụ cho thuê               | 80.680                              | 32.297                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>492.491</b>                      | <b>520.689</b>                       |
| <b>Dài hạn</b>                 |                                     |                                      |
| Doanh thu quản lý bất động sản | 391.484                             | 556.319                              |
| Dịch vụ cho thuê               | 185.967                             | 214.544                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>577.451</b>                      | <b>770.863</b>                       |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                           | Đơn vị tính: triệu VND      |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                                           | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                           |                             |                              |
| Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i) | 47.962.778                  | 50.599.149                   |
| Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (ii)                                              | 27.333.959                  | 27.717.379                   |
| Phải trả lợi nhuận chia sẻ từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)               | 2.094.795                   | 1.424.725                    |
| Kinh phí bảo trì phải trả (iv)                                                            | 1.494.984                   | 1.677.516                    |
| Phải trả theo hợp đồng thư tín dụng (v)                                                   | 1.339.378                   | 3.330.138                    |
| Các khoản phải trả khác                                                                   | 2.588.123                   | 2.504.687                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                          | <b>82.814.017</b>           | <b>87.253.594</b>            |
| <i>Trong đó:</i>                                                                          |                             |                              |
| Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác                                                   | 81.016.477                  | 86.955.412                   |
| Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)                          | 1.797.540                   | 298.182                      |
| <b>Dài hạn</b>                                                                            |                             |                              |
| Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i) | 8.895.706                   | 7.670.931                    |
| Nhận đặt cọc ký quỹ dài hạn cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư                       | 234.900                     | -                            |
| Các khoản phải trả dài hạn khác                                                           | 109.974                     | 99.549                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                          | <b>9.240.580</b>            | <b>7.770.480</b>             |
| <i>Trong đó:</i>                                                                          |                             |                              |
| Phải trả dài hạn khác cho các bên khác                                                    | 2.743.486                   | 110.254                      |
| Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)                           | 6.497.094                   | 7.660.226                    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. PHẢI TRẢ KHÁC** (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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;
  - ▶ Khoản nhận góp vốn 18.764 tỷ VND từ thỏa thuận đầu tư khung với một đối tác có quyền hưởng cổ tức cố định và cổ tức thưởng với tổng giá trị lên đến 41% lợi nhuận thỏa thuận trong phần dự án bất động sản;
- (ii) Số dư chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn 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 cầu phân 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, Dự án Vinhomes Smart City;
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản lợi nhuận phải trả theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận tại một số dự án của Công ty, bao gồm: Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An;
- (iv) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và 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; và
- (v) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản phải trả theo hình thức thư tín dụng, đáo hạn muộn nhất vào tháng 11 năm 2024 với lãi suất cố định 14%/năm.
- (vi) Trong đó chủ yếu bao gồm các khoản phải trả từ thu chi hệ các cam kết xây dựng, nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư, nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY

|                                                         | Đơn vị tính: triệu VND    |                       |                          |                       |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                                         | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                       | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                       |
|                                                         | Giá trị                   | Số có khả năng trả nợ | Tăng                     | Giảm                  |
|                                                         |                           |                       |                          | Giá trị               |
|                                                         |                           |                       |                          | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                     |                           |                       |                          |                       |
| Vay ngắn hạn ngân hàng                                  |                           |                       |                          |                       |
| (Thuyết minh số 26.1)                                   | 11.447.910                | 11.447.910            | 14.579.726               | 15.757.393            |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1) | 2.240.844                 | 2.240.844             | 3.441.323                | 3.815.379             |
| Vay ngắn hạn từ các đối tác                             | 100.000                   | 100.000               | 10.000                   | 10.000                |
| (Thuyết minh số 26.2)                                   |                           |                       |                          |                       |
| Vay từ các đối tác đến hạn trả                          | 79.000                    | 79.000                | 707.549                  | 297.549               |
| (Thuyết minh số 26.2)                                   |                           |                       |                          |                       |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả                          | 4.421.887                 | 4.421.887             | 1.499.021                | 5.920.908             |
| (Thuyết minh số 26.3)                                   |                           |                       |                          |                       |
| Vay từ các bên liên quan                                | -                         | -                     | 100.000                  | 100.000               |
| (Thuyết minh số 37)                                     |                           |                       |                          |                       |
|                                                         | <b>18.289.641</b>         | <b>18.289.641</b>     | <b>20.337.619</b>        | <b>25.901.229</b>     |
|                                                         |                           |                       | <b>(12.726.031)</b>      | <b>25.901.229</b>     |
| <b>Vay dài hạn</b>                                      |                           |                       |                          |                       |
| Vay dài hạn ngân hàng                                   |                           |                       |                          |                       |
| (Thuyết minh số 26.1)                                   | 19.313.120                | 19.313.120            | 544.838                  | 15.576.637            |
| Vay từ các đối tác                                      | 8.136.866                 | 8.136.866             | 3.703.997                | 6.427.000             |
| (Thuyết minh số 26.2)                                   |                           |                       |                          |                       |
| Trái phiếu phát hành                                    | 10.943.937                | 10.943.937            | 12.364.169               | 21.820.113            |
| (Thuyết minh số 26.3)                                   |                           |                       |                          |                       |
| Vay từ các bên liên quan                                | -                         | -                     | 800.012                  | 776.000               |
| (Thuyết minh số 37)                                     |                           |                       |                          |                       |
|                                                         | <b>38.393.923</b>         | <b>38.393.923</b>     | <b>17.413.016</b>        | <b>44.599.750</b>     |
|                                                         |                           |                       | <b>(11.207.189)</b>      | <b>44.599.750</b>     |
|                                                         | <b>56.683.564</b>         | <b>56.683.564</b>     | <b>37.750.635</b>        | <b>70.500.979</b>     |
|                                                         |                           |                       | <b>(23.933.220)</b>      | <b>70.500.979</b>     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        |                           |                       |                          |                       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)  
26.1 Vay ngân hàng

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

| Bên cho vay                                     | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                   | Kỳ hạn trả gốc                            | Tài sản<br>đảm bảo |
|-------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------|--------------------|
|                                                 | Nguyên tệ                | Triệu VND         |                                           |                    |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng             | VND                      | 5.996.724         | Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025 | (i)                |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam             | VND                      | 1.364.000         | Tháng 7 năm 2024                          | (ii)               |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam    | VND                      | 1.017.375         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 1 năm 2025  | (iii)              |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam            | VND                      | 965.593           | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024 | (iv)               |
| Ngân hàng TMCP Quân đội                         | VND                      | 1.126.346         | Từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024 | (v)                |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội                   | VND                      | 491.055           | Từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2025  | (vi)               |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | VND                      | 3.562.338         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024 | (vii)              |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam               | VND                      | 1.233.962         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 10 năm 2024 | (viii)             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                |                          | <b>15.757.393</b> |                                           |                    |

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

| Khoản vay                                                                                                                                                                                 | Loại tiền | Lãi suất                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|
| Khoản vay có tài sản đảm bảo                                                                                                                                                              | VND       | Lãi suất trong kỳ từ 5,5%/năm đến 15,0%/năm |
| Khoản vay không có tài sản đảm bảo                                                                                                                                                        | VND       | Lãi suất trong năm từ 8,2% đến 8,3%/năm     |
| (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng:                                                                                                           |           |                                             |
| - Một số cổ phiếu niêm yết của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi Công ty và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;                                                     |           |                                             |
| - 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 và Thuyết minh số 18) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này; |           |                                             |
| - Cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.                                                                                                                         |           |                                             |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. VAY (tiếp theo)**

**26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)**

- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16).
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng thư bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của các công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thuộc sở hữu của Tập đoàn Đầu tư Việt Nam.
- (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng cổ phần niêm yết, một số hàng tồn kho, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (vii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của các Công ty trong Tập đoàn, cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP; một số máy móc thiết bị thi công xây dựng của Công ty (Thuyết minh số 11).
- (viii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 11 và Thuyết minh số 18) nắm giữ bởi Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

| Bên cho vay                                      | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                   | Kỳ hạn trả gốc                            | Tài sản<br>đảm bảo |
|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------|--------------------|
|                                                  | Nguyên tệ                | Triệu VND         |                                           |                    |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam             | VND                      | 5.772.377         | Từ tháng 9 năm 2024 đến tháng 6 năm 2027  | (i)                |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả                | VND                      | 2.100.000         | Từ tháng 9 năm 2024 đến tháng 6 năm 2025  |                    |
| Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1 | USD                      | 4.391.195         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 3 năm 2028  | (ii)               |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả                | USD                      | 520.021           | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024 |                    |
| Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2 | USD                      | 5.392.194         | Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 3 năm 2028  | (iii)              |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả                | USD                      | 547.670           | Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 5 năm 2025  |                    |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh  | VND                      | 275.000           | Tháng 11 năm 2024 đến tháng 2 năm 2028    | (iv)               |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả                | VND                      | 100.000           | Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025 |                    |
| Ngân hàng TMCP Quân đội                          | VND                      | 2.000.000         | Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028 | (v)                |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả                | VND                      | 350.000           | Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025 |                    |
| Các bên thu xếp tín dụng khoản vay hợp vốn 3     | VND                      | 831.250           | Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028 | (vi)               |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả                | VND                      | 124.688           | Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 5 năm 2025 |                    |
| Các bên thu xếp tín dụng khoản vay hợp vốn 4     | VND                      | 730.000           | Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026 | (vii)              |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả                | VND                      | 73.000            | Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 4 năm 2025  |                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 |                          | <b>19.392.016</b> |                                           |                    |
| Trong đó:                                        |                          |                   |                                           |                    |
| Vay dài hạn                                      |                          | 15.576.637        |                                           |                    |
| Vay dài hạn đến hạn trả                          |                          | 3.815.379         |                                           |                    |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)  
26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 7,4%/năm đến 16%/năm  |
| Khoản vay có tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | USD       | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,68%/năm đến 12%/năm |
| (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.                                                                                                                                                                          |           |                                                              |
| (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một công ty con khác trong cùng Tập đoàn thuộc sở hữu của Công ty, một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14) nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.                                                                          |           |                                                              |
| (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng tài khoản dự phòng trả nợ tại ngân hàng nước ngoài, tài khoản doanh thu 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. Công ty đã ký thỏa thuận xác định tỷ giá giao dịch với một ngân hàng thương mại, theo đó tỷ giá ngoại tệ dùng để thanh toán gốc và lãi vay được cố định. |           |                                                              |
| (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                                                              |
| - Tài khoản dự phòng trả nợ tại ngân hàng nước ngoài, tài khoản doanh thu 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;                                                                                                                                                                                                                                    |           |                                                              |
| - Một số cổ phần của một công ty cùng Tập đoàn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                                                              |
| (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số tài sản (Thuyết minh số 16) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này thuộc sở hữu của Công ty.                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                                                              |
| (vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phần, một số quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được hình thành trong tương lai (Thuyết minh số 18) và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.                                                                                                                                                                                                        |           |                                                              |
| (vii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn 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 18) và lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                              |
| (viii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), không bao gồm quyền sử dụng đất.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                              |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.2 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 một (01) cá nhân với tổng giá trị 10 tỷ VND, chịu lãi suất từ 3%/năm đến 4,25%/năm và đáo hạn tháng 8 năm 2024.
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ một (01) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 298 tỷ VND, chịu lãi suất 12%/năm và đáo hạn tháng 2 năm 2025.
- ▶ Các khoản đi vay dài hạn từ mười một (11) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 6.427 tỷ VND, chịu lãi suất 11 - 12%/năm và đáo hạn từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 7 năm 2026.

26.3 Trái phiếu phát hành

| Đơn vị tính: triệu VND   |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| 27.741.020               | 15.365.824                |
| (5.920.908)              | (4.421.887)               |
| <b>21.820.112</b>        | <b>10.943.937</b>         |

Trái phiếu dài hạn phát hành  
Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả

TỔNG CỘNG

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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

| Đơn vị tư vấn phát hành                        | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (triệu VND) | Ngày đáo hạn      | Lãi suất                                                                                                                         | Tài sản đảm bảo |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam | 2.072.932                            | Tháng 11 năm 2026 | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,875%/năm đến 9,275%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần. | Không           |
|                                                | 1.487.993                            | Tháng 4 năm 2025  | Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.                                                                           | (i)             |
|                                                | 1.485.336                            | Tháng 10 năm 2025 | Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.                                                                           |                 |
|                                                | 1.980.448                            | Tháng 10 năm 2025 | Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.                                                                           |                 |
|                                                | 1.978.867                            | Tháng 11 năm 2025 | Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.                                                                           |                 |
|                                                | 1.977.771                            | Tháng 12 năm 2025 | Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.                                                                           | (ii)            |
|                                                | 2.157.300                            | Tháng 9 năm 2024  | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,675%/năm đến 9,025%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần. |                 |
|                                                | 2.275.615                            | Tháng 10 năm 2024 | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,875%/năm đến 9,25%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần. |                 |
|                                                |                                      |                   |                                                                                                                                  |                 |
|                                                | 2.958.477                            | Tháng 3 năm 2027  | Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.                                                                           | Không           |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

| Đơn vị tư vấn phát hành                        |           | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (triệu VND) |                                                        | Đơn vị tính: triệu VND |  |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|--|
|                                                |           | Ngày đáo hạn                         | Lãi suất                                               | Tài sản đảm bảo        |  |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam | 986.255   | Tháng 3 năm 2027                     | Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. | Không                  |  |
|                                                | 1.972.509 | Tháng 4 năm 2026                     | Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. | Không                  |  |
|                                                | 1.972.509 | Tháng 4 năm 2026                     | Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. | Không                  |  |
|                                                | 1.972.509 | Tháng 5 năm 2026                     | Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. | Không                  |  |
|                                                | 2.462.500 | Tháng 6 năm 2026                     | Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. | (iii)                  |  |
| TỔNG CỘNG                                      |           | 27.741.021                           |                                                        |                        |  |

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn  
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

21.820.113  
5.920.908

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, các động sản gắn liền với tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14).
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Số dự dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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.

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 2024 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 |                         |                                  | Đơn vị tính: triệu VND                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
|                                                                              | Vốn cổ phần đã<br>phát hành    | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi ích của cổ<br>đồng không<br>kiểm soát | Tổng cộng   |
| 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                          | 3.308.568                                 | 148.521.843 |
| - Nhận vốn góp của cổ đông<br>thiếu số                                       | -                              | -                       | -                                | 16.700                                    | 16.700      |
| - Thay đổi một phần lợi ích trong<br>các công ty con hiện hữu                | -                              | -                       | -                                | (124.790)                                 | (69.624)    |
| - Không mất quyền kiểm soát                                                  | -                              | -                       | -                                | 67.030                                    | 21.672.048  |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ                                                   | -                              | -                       | 5.000                            | -                                         | -           |
| - Trích quỹ khác                                                             | -                              | -                       | 47.422                           | -                                         | 41.686      |
| - Tăng/(giảm) khác                                                           | -                              | -                       | -                                | -                                         | -           |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023                                                 | 43.543.675                     | 1.260.023               | 528.364                          | 3.267.508                                 | 170.182.653 |
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024          |                                |                         |                                  |                                           |             |
| Vào ngày 1 tháng 1 năm 2024                                                  | 43.543.675                     | 1.260.023               | 1.106.316                        | 3.334.513                                 | 182.636.306 |
| - Tăng do mua công ty con và<br>thành lập công ty con mới                    | -                              | -                       | -                                | 3.653                                     | 3.653       |
| - Thay đổi một phần lợi ích trong<br>các công ty con hiện hữu                | -                              | -                       | -                                | 12.083.311                                | 13.272.188  |
| - Không mất quyền kiểm soát                                                  | -                              | -                       | -                                | (155.603)                                 | 11.620.115  |
| - Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ                                              | -                              | -                       | 5.000                            | -                                         | -           |
| - Trích quỹ khác                                                             | -                              | -                       | -                                | -                                         | -           |
| - Lợi nhuận và chia cổ tức bởi<br>công ty con cho cổ đông<br>không kiểm soát | -                              | -                       | -                                | (600.000)                                 | (600.000)   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                                                 | 43.543.675                     | 1.260.023               | 1.111.316                        | 14.665.874                                | 206.932.262 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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**

Đơn vị tính: triệu VND

|                                         | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b> |                                                                              |                                                                              |
| 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**

Đơn vị tính: cổ phiếu

|                                        | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 4.354.367.488               | 4.354.367.488                |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 4.354.367.488               | 4.354.367.488                |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 4.354.367.488               | 4.354.367.488                |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | -                           | -                            |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 4.354.367.488               | 4.354.367.488                |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 4.354.367.488               | 4.354.367.488                |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | -                           | -                            |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

00081  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2023 |
| <b>Tổng doanh thu</b>                                                                     | <b>36.586.565</b>                                                            | <b>61.912.394</b>                                                            |
| Trong đó:                                                                                 |                                                                              |                                                                              |
| Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản                                                   | 21.868.985                                                                   | 56.824.757                                                                   |
| Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây<br>dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công | 8.862.609                                                                    | 1.975.359                                                                    |
| Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất<br>động sản và các dịch vụ liên quan            | 1.563.516                                                                    | 1.371.739                                                                    |
| Doanh thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng                                                    | 1.104.454                                                                    | -                                                                            |
| Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ<br>liên quan                                   | 609.136                                                                      | 648.649                                                                      |
| Doanh thu khác                                                                            | 2.577.865                                                                    | 1.091.890                                                                    |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                                                       | <b>-</b>                                                                     | <b>-</b>                                                                     |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                                                    | <b>36.586.565</b>                                                            | <b>61.912.394</b>                                                            |
| Trong đó:                                                                                 |                                                                              |                                                                              |
| Doanh thu đối với các bên khác                                                            | 35.361.856                                                                   | 60.558.756                                                                   |
| Doanh thu đối với các bên liên quan                                                       | 1.224.709                                                                    | 1.353.638                                                                    |

### 29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

|                                                          | Đơn vị tính: triệu VND                                                       |                                                                              |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2023 |
| Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh<br>doanh (i) | 6.525.324                                                                    | 987.076                                                                      |
| Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư                   | 44.001                                                                       | 9.073.824                                                                    |
| Lãi tiền gửi, đặt cọc, cho vay và cổ tức được<br>chia    | 3.414.083                                                                    | 2.853.254                                                                    |
| Thu nhập tài chính khác                                  | 55.142                                                                       | 800.429                                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                         | <b>10.038.550</b>                                                            | <b>13.714.583</b>                                                            |
| Trong đó:                                                |                                                                              |                                                                              |
| Doanh thu đối với các bên khác                           | 1.873.383                                                                    | 11.668.833                                                                   |
| Doanh thu đối với các bên liên quan                      | 8.165.167                                                                    | 2.045.750                                                                    |

- (i) 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 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên, 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 2024 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

|                                                                                                         | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư                                                                | 737.114                                                                      | 596.578                                                                      |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của<br>các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho<br>thuê trong kỳ | (472.038)                                                                    | (252.933)                                                                    |

**30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

Đơn vị tính: triệu VND

|                                                                               | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng                                         | 12.945.602                                                                   | 38.052.882                                                                   |
| Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn<br>thiết kế và giám sát thi công | 8.256.035                                                                    | 1.748.364                                                                    |
| Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các<br>dịch vụ liên quan              | 1.488.948                                                                    | 1.093.417                                                                    |
| Giá vốn dịch vụ xây dựng                                                      | 989.866                                                                      | -                                                                            |
| Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan                                     | 406.644                                                                      | 305.299                                                                      |
| Giá vốn khác                                                                  | 2.036.833                                                                    | 961.761                                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                              | <b>26.123.928</b>                                                            | <b>42.161.723</b>                                                            |

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: triệu VND

|                                                                        | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2023 |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và phân bổ phí<br>phát hành trái phiếu | 3.108.517                                                                    | 1.362.152                                                                    |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư                               | (52.107)                                                                     | (383.429)                                                                    |
| Phí cam kết rút vốn                                                    | 111.000                                                                      | -                                                                            |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                                                   | 225.936                                                                      | 931                                                                          |
| Chi phí tài chính khác                                                 | 529.104                                                                      | 304.829                                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                       | <b>3.922.450</b>                                                             | <b>1.284.483</b>                                                             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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                                                       |                                                                              |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| <b>Chi phí bán hàng</b>             |                                                                              |                                                                              |
| Chi phí hoa hồng môi giới           | 866.946                                                                      | 1.574.192                                                                    |
| Chi phí quảng cáo tiếp thị          | 130.472                                                                      | 567.731                                                                      |
| Chi phí nhân viên                   | 165.540                                                                      | 83.829                                                                       |
| Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh    | 55.575                                                                       | 63.909                                                                       |
| Chi phí bán hàng khác               | 159.084                                                                      | 23.842                                                                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>1.377.617</b>                                                             | <b>2.313.503</b>                                                             |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                                                                              |                                                                              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 510.541                                                                      | 449.158                                                                      |
| Chi phí tài trợ                     | 416.789                                                                      | 290.944                                                                      |
| Chi phí nhân viên quản lý           | 205.709                                                                      | 222.974                                                                      |
| Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ    |                                                                              |                                                                              |
| lợi thế thương mại                  | 88.859                                                                       | 120.148                                                                      |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác   | 62.820                                                                       | 42.427                                                                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>1.284.718</b>                                                             | <b>1.125.651</b>                                                             |

**33. THU NHẬP KHÁC**

|                                            | Đơn vị tính: triệu VND                                                       |                                                                              |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng | 405.077                                                                      | 17.558                                                                       |
| Hoàn nhập dự phòng                         | -                                                                            | 901                                                                          |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định       | 38.803                                                                       | 750                                                                          |
| Thu nhập khác                              | 26.588                                                                       | 18.566                                                                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>470.468</b>                                                               | <b>37.775</b>                                                                |

**34. CHI PHÍ KHÁC**

|                              | Đơn vị tính: triệu VND                                                       |                                                                              |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Các khoản phạt               | 598.651                                                                      | 836.193                                                                      |
| Lỗi thanh lý tài sản cố định | 7.525                                                                        | 2.410                                                                        |
| Chi phí khác                 | 23.196                                                                       | 228.185                                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>629.372</b>                                                               | <b>1.066.788</b>                                                             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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                                                       |                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Chi phí phát triển bất động sản để bán                              | 11.712.464                                                                   | 22.328.478                                                                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                           | 13.801.651                                                                   | 6.011.004                                                                    |
| Chi phí nhân công                                                   | 1.328.395                                                                    | 1.044.729                                                                    |
| Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm<br>phân bổ lợi thế thương mại) | 790.817                                                                      | 637.352                                                                      |
| Chi phí tài trợ                                                     | 416.789                                                                      | 290.944                                                                      |
| Chi phí khác                                                        | 853.196                                                                      | 719.115                                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                    | <b>28.903.312</b>                                                            | <b>31.031.622</b>                                                            |

### 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                                                       |                                                                              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành           | 1.942.564                                                                    | 6.402.312                                                                    |
| Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 196.456                                                                      | (360.131)                                                                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>2.139.020</b>                                                             | <b>6.042.181</b>                                                             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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                                                       |                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                           | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2023 |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                                                                                                  | <b>13.759.135</b>                                                            | <b>27.714.229</b>                                                            |
| Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%                                                                                                                         | 2.751.827                                                                    | 5.542.846                                                                    |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                                                                                                          |                                                                              |                                                                              |
| Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán và<br>chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài<br>chính hợp nhất giữa niên độ                                           | -                                                                            | 44.561                                                                       |
| Lỗ của các công ty con                                                                                                                                    | 96.929                                                                       | 11.293                                                                       |
| Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác không<br>được bù trừ với hoạt động bất động sản                                                                       | 41.644                                                                       | 4.899                                                                        |
| Chi phí không được khấu trừ                                                                                                                               | 136.258                                                                      | 178.757                                                                      |
| Lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của<br>Nghị định 132/2020/NĐ-CP                                                                                     | 475.363                                                                      | 515.466                                                                      |
| Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các kỳ<br>trước vào kỳ này theo hướng dẫn của Nghị<br>định 132/2020/NĐ-CP                                           | (59.743)                                                                     | (8.822)                                                                      |
| Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài<br>chính hợp nhất giữa niên độ                                                                                | 15.390                                                                       | 20.472                                                                       |
| Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài<br>chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất<br>giữa niên độ phát sinh từ các giao dịch mua<br>bán, sáp nhập | 92.539                                                                       | 76.349                                                                       |
| Thu nhập từ lợi nhuận sau thuế được chia<br>theo hợp đồng hợp tác kinh doanh                                                                              | (1.301.958)                                                                  | (193.344)                                                                    |
| Lỗ năm trước chuyển sang                                                                                                                                  | (66.508)                                                                     | (30.630)                                                                     |
| Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con                                                                                                                 | (32.531)                                                                     | (63.239)                                                                     |
| Điều chỉnh khác                                                                                                                                           | (10.190)                                                                     | (56.427)                                                                     |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                                                                                                                                  | <b>2.139.020</b>                                                             | <b>6.042.181</b>                                                             |

#### 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 2024 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:

|                                                                                                                      | Đơn vị tính: triệu VND                     |                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                      | Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ          |
|                                                                                                                      | Ngày 30 tháng 6 năm 2024                   | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
| <b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>                                                                                    |                                            |                                                                     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp                                                                                   | 412.973                                    | 342.861                                                             |
| Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện                                                                      | 403.957                                    | 499.436                                                             |
| Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con                                                  | 19.611                                     | 20.412                                                              |
| Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ                                      | 106.710                                    | 122.744                                                             |
| Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ                                                                        | 276                                        | 9.666                                                               |
|                                                                                                                      | <b>943.527</b>                             | <b>995.119</b>                                                      |
| <b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>                                                                                   |                                            |                                                                     |
| Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con                                                   | (430.961)                                  | (443.653)                                                           |
| Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ                                                             | (225.079)                                  | (225.079)                                                           |
| Chênh lệch từ hợp đồng thuế tài chính                                                                                | (653.992)                                  | (496.455)                                                           |
| Lãi trong công ty liên kết                                                                                           | (2.158)                                    | (2.140)                                                             |
| Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ                                                                        | (1.352)                                    | (1.352)                                                             |
|                                                                                                                      | <b>(1.313.542)</b>                         | <b>(1.168.679)</b>                                                  |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>                                                                         | <b>(370.015)</b>                           | <b>(173.560)</b>                                                    |
| <b>(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b> | <b>(196.456)</b>                           | <b>360.131</b>                                                      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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**

***Lỗi 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 3.837 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.702 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.

100%  
TY  
HỮU  
HỮU  
AM  
CHÍ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 được trình bày tại Phụ lục 1, Phụ lục 2 và Phụ lục 3 trong Báo cáo tình hình quản trị số 245/2024/BC-VH được công bố thông tin đại chúng ngày 29 tháng 7 năm 2024.

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<br>sáu tháng kết thúc ngày<br>30 tháng 6 năm 2024 | Đơn vị tính: triệu VND |
|--------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | Công ty mẹ  | Góp vốn tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh                             | 7.647.059                                                                 | 12.624.443             |
|                                |             | Nhận hoàn cọc chuyển nhượng dự án                                        | 11.872.000                                                                | 8.568.649              |
|                                |             | Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng                            | 3.711.811                                                                 | -                      |
|                                |             | Phải thu lãi vay vốn hóa cho một dự án bất động sản                      | 294.025                                                                   | -                      |
|                                |             | Doanh thu từ hoạt động xây dựng, tư vấn và quản lý tổng<br>thầu xây dựng | 948.922                                                                   | 23.068                 |
|                                |             | Tạm ứng phí dịch vụ quản lý                                              | 586.887                                                                   | 200.000                |
|                                |             | Cần trừ phí quản lý dịch vụ                                              | -                                                                         | 435.492                |
|                                |             | Phí dịch vụ quản lý phải trả                                             | 420.279                                                                   | 395.902                |
|                                |             | Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu                   | 6.496.344                                                                 | 967.288                |
|                                |             | Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu                     | -                                                                         | 120.000                |
|                                |             | Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư                                          | 2.326.779                                                                 | -                      |
|                                |             | Chuyển nhượng cổ phần                                                    | -                                                                         | 301.921                |
|                                |             | Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc                                           | -                                                                         | 685.492                |
|                                |             |                                                                          | -                                                                         |                        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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<br>sáu tháng kết thúc ngày<br>30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6 năm<br>2023 |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và<br>Kinh doanh VinFast ("Công ty<br>VinFast")                                  | Mối quan hệ<br>Công ty trong<br>cùng Tập đoàn       | Chi phí mua hàng hóa phải trả                               | 179.804                                                                   | -                                                                            |
| Công ty TNHH Kinh doanh<br>Thương mại và Dịch vụ VinFast<br>("Công ty VinFast Trading")                   | Công ty trong<br>cùng Tập đoàn                      | Chi phí mua hàng hóa đã trả                                 | 380.343                                                                   | -                                                                            |
|                                                                                                           |                                                     | Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu           | 819.458                                                                   | 756.181                                                                      |
|                                                                                                           |                                                     | Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu             | 303.198                                                                   | 238.049                                                                      |
|                                                                                                           |                                                     | Chi phí mua hàng phải trả                                   | 719.557                                                                   | -                                                                            |
|                                                                                                           |                                                     | Chi phí mua hàng hóa đã trả                                 | 172.894                                                                   | -                                                                            |
| Công ty Cổ phần Vinhomes Retail<br>("Công ty Vinhomes Retail")                                            | Công ty liên kết<br>của Tập đoàn                    | Tạm ứng mua hàng hóa                                        | 665.353                                                                   | -                                                                            |
|                                                                                                           |                                                     | Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp<br>voucher | 503.600                                                                   | 1.254.292                                                                    |
| Công ty Cổ phần Vinhomes Retail<br>("Công ty Vinhomes Retail")                                            | Công ty liên kết<br>của Tập đoàn                    | Nhận đặt cọc để chuyển nhượng bất động sản                  | 356.449                                                                   | -                                                                            |
|                                                                                                           |                                                     | Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản                      | -                                                                         | 7.709                                                                        |
| Công ty TNHH Vận hành Vinhomes<br>Retail ("Công ty Vận hành<br>Vinhcom Retail")                           | Công ty liên kết<br>của Tập đoàn                    | Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư                        | 260.000                                                                   | 2.447.420                                                                    |
| Công ty Cổ phần Nghiên cứu và<br>Sản xuất Vinsmart ("Công ty<br>Vinsmart")                                | Công ty trong<br>cùng Tập đoàn                      | Cho vay đã thu                                              | 8.246.000                                                                 | -                                                                            |
|                                                                                                           |                                                     | Lãi vay phải thu                                            | 659.282                                                                   | -                                                                            |
| Công ty Cổ phần Thương mại và<br>Kinh doanh Ngọc Việt ("Công ty<br>Ngọc Việt") nay là Công ty<br>Vinsmart | Bên liên quan<br>đến ngày 22<br>tháng 4 năm<br>2024 | Cho vay phải thu                                            | 34.480.000                                                                | -                                                                            |
|                                                                                                           |                                                     | Cho vay đã thu                                              | 27.275.000                                                                | -                                                                            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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<br>sáu tháng kết thúc ngày<br>30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6 năm<br>2023 |
| Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải<br>Sinh Thái VinBus<br>("Công ty VinBus") | Công ty trong<br>cùng Tập đoàn | Chi phí sử dụng dịch vụ đã trả              | 224.255                                                                   | -                                                                            |
|                                                                        |                                | Cho vay phải thu                            | 9.480.000                                                                 | -                                                                            |
|                                                                        |                                | Cho vay đã thu                              | 9.480.000                                                                 | -                                                                            |
| Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công<br>ty Vinpearl")                       | Công ty trong<br>cùng Tập đoàn | Cho vay phải thu                            | -                                                                         | 28.169.425                                                                   |
|                                                                        |                                | Cho vay đã thu                              | -                                                                         | 17.998.976                                                                   |
|                                                                        |                                | Chuyển tiền cọc chuyển nhượng dự án         | 1.248.612                                                                 | -                                                                            |
|                                                                        |                                | Nhận hoàn cọc chuyển nhượng dự án           | 150.000                                                                   | -                                                                            |
|                                                                        |                                | Lãi vay phải thu                            | -                                                                         | 348.541                                                                      |
|                                                                        |                                | Cho vay phải thu từ biên bán bù trừ công nợ | -                                                                         | 2.147.000                                                                    |
|                                                                        |                                | Nhận chuyển nhượng cổ phần                  | -                                                                         | 882.000                                                                      |

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 2024 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)

| 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 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng Xanh VinEG ("Công ty VinEG")  | Công ty trong cùng Tập đoàn     | Cho vay phải thu<br>Cho vay đã thu<br>Lãi vay phải thu                     | -<br>-<br>-                                                         | 7.500.000<br>7.500.000<br>220.499                                   |
| Công ty TNHH Giải Pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G                | Công ty liên doanh của Tập đoàn | Doanh thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng                                  | 269.561                                                             | -                                                                   |
| Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy") | Công ty trong cùng Tập đoàn     | Cho vay phải thu<br>Bù trừ công nợ theo biên bản thỏa thuận<br>Chi tài trợ | -<br>-<br>294.000                                                   | 2.147.000<br>2.147.000<br>222.200                                   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| 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<br>Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 67.626<br>268.831                                                   | 167.947<br>3.378.054                                                |
| Cá nhân số 1                                    | Thành viên Hội đồng Quản trị                                         | Tiền thu từ chuyển nhượng cổ phần                                                                        | 210.210                                                             | -                                                                   |
| Cá nhân số 2                                    | Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty mẹ                        | Tiền thu từ chuyển nhượng cổ phần                                                                        | 202.125                                                             | -                                                                   |
| Cá nhân số 3                                    | Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc một công ty con        | Doanh thu về chuyển nhượng bất động sản                                                                  | -                                                                   | 610.750                                                             |
| Cá nhân số 4                                    | Cá nhân có liên quan tới Thành viên Hội đồng quản trị của công ty mẹ | Phải thu về chuyển nhượng cổ phần<br>Tiền thu về từ chuyển nhượng cổ phần                                | -<br>-                                                              | 1.782.000<br>1.056.000                                              |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 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 2024, 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 2023: 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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty và các công ty con được đảm bảo bằng khoảng 314 triệu cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn, được nắm giữ bởi một số bên liên quan là các công ty cùng chủ sở hữu của Tập đoàn.

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 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

|                                                                     |                                 |                                                                      | Đơn vị tính: triệu VND   |                           |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bên liên quan                                                       | Mối quan hệ                     | Nội dung nghiệp vụ                                                   | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| <b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i></b> |                                 |                                                                      |                          |                           |
| Công ty Vincom Retail                                               | Công ty liên kết của Tập đoàn   | Phải thu từ cho thuê văn phòng, tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng    | 13.983                   | 7.887                     |
| Công ty Vinschool                                                   | Công ty trong cùng Tập đoàn     | Phải thu từ doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh            | 129.008                  | 89.266                    |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                                      | Công ty mẹ                      | Phải thu từ hoạt động tư vấn quản lý, xây dựng và tổng thầu xây dựng | 756.829                  | 56.434                    |
|                                                                     |                                 | Phí quản lý và tư vấn bán hàng                                       | 62.981                   | 25.639                    |
|                                                                     |                                 | Phải thu khác                                                        | 21.936                   | 6.629                     |
| Công ty VMI                                                         | Công ty cùng chủ sở hữu         | Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản                               | 72.272                   | 72.272                    |
| Công ty V-G                                                         | Công ty liên doanh của Tập đoàn | Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng                             | 123.931                  | -                         |
| Công ty VinFast                                                     | Công ty trong cùng tập đoàn     | Phải thu từ cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan khác      | -                        | 185.702                   |
|                                                                     |                                 | Phải thu khác                                                        | 35.571                   | 34.701                    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

| Bên liên quan                                                            | Mối quan hệ                                   | Nội dung nghiệp vụ                | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo) (Thuyết minh số 7.1)</b> |                                               |                                   |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam                                 | Công ty cùng chủ sở hữu                       | Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần | -                        | 396.165                   |
| Cá nhân số 6                                                             | Thành viên Hội đồng Quản trị                  | Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần | -                        | 210.210                   |
| Cá nhân số 7                                                             | Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty mẹ | Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần | -                        | 202.125                   |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                                     |                                               | Phải thu khác (i)                 | 269.437                  | 227.881                   |
|                                                                          |                                               |                                   | <b>1.485.948</b>         | <b>1.514.911</b>          |

(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.

**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          | 586.887          | -                |
| Công ty VinFast Trading              | Công ty trong cùng Tập đoàn   | Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ | 339.025          | 1.334.090        |
| Công ty Vận hành Vincom Retail       | Công ty liên kết của Tập đoàn | Trả trước cho mục đích thuê tài sản              | 56.328           | -                |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn |                               | Trả trước chi phí khác                           | 80.108           | 43.009           |
|                                      |                               |                                                  | <b>1.062.348</b> | <b>1.377.099</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

|                                                  |                             |                                                                               | Đơn vị tính: triệu VND   |                           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bên liên quan                                    | Mối quan hệ                 | Nội dung nghiệp vụ                                                            | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b> |                             |                                                                               |                          |                           |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                   | Công ty mẹ                  | Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh và hợp tác phát triển dự án | 410.230                  | 410.230                   |
|                                                  |                             | Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh           | 6.718.051                | 221.707                   |
|                                                  |                             | Phải thu từ hợp đồng đặt cọc đầu tư dự án                                     | -                        | 7.300.000                 |
|                                                  |                             | Phải thu từ thu chi hộ                                                        | 321.392                  | -                         |
| Công ty VinFast                                  | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính                                       | 508.313                  | 491.910                   |
|                                                  |                             | Phải thu chi hộ                                                               | 603.970                  | 569.803                   |
| Công ty VinFast Trading                          | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa                     | 815.615                  | -                         |
| Công ty VinEG                                    | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu khác từ hợp đồng cho thuê tài chính                                  | 111.672                  | -                         |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn             |                             | Phải thu khác                                                                 | 267.369                  | 268.670                   |
|                                                  |                             |                                                                               | <b>9.756.612</b>         | <b>9.262.320</b>          |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

|                                                  |                             |                                                   | Đơn vị tính: triệu VND   |                           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bên liên quan                                    | Mối quan hệ                 | Nội dung nghiệp vụ                                | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| <b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>  |                             |                                                   |                          |                           |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                   | Công ty mẹ                  | Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh | 27.371.232               | 13.571.232                |
| Công ty 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           | 15.309.014               | 14.807.304                |
| Công ty VinEG                                    | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính               | 1.429.639                | 1.253.697                 |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn             |                             | Phải thu khác                                     | 183.728                  | 99.040                    |
|                                                  |                             |                                                   | <b>47.083.613</b>        | <b>32.521.273</b>         |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)</b> |                             |                                                   |                          |                           |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                   | Công ty mẹ                  | Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần                  | 3.062.825                | 199.700                   |
| Công ty Vinpearl                                 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án     | -                        | 50.000                    |
|                                                  |                             |                                                   | <b>3.062.825</b>         | <b>249.700</b>            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo):

|                                                          |                               |                                                                                        | Đơn vị tính: triệu VND   |                           |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bên liên quan                                            | Mối quan hệ                   | Nội dung nghiệp vụ                                                                     | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| <b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>          |                               |                                                                                        |                          |                           |
| 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 | 44.538.204               | 65.954.270                |
| Công ty Vinpearl                                         | Công ty trong cùng Tập đoàn   | Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án, phát triển dự án và mua cổ phần         | 1.058.612                | -                         |
|                                                          |                               |                                                                                        | <b>45.596.816</b>        | <b>65.954.270</b>         |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)</b> |                               |                                                                                        |                          |                           |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                           | Công ty mẹ                    | Phí dịch vụ quản lý phải trả<br>Phí dịch vụ phải trả khác                              | 29.872<br>-              | 79.725<br>2.300           |
| Công ty VinFast                                          | Công ty trong cùng Tập đoàn   | Chi phí mua hàng phải trả                                                              | 96.927                   | 428.025                   |
| Công ty Vinfast Trading                                  | Công ty trong cùng Tập đoàn   | Chi phí mua hàng phải trả                                                              | 198.687                  | -                         |
| Công ty Vận hành Vincom Retail                           | Công ty liên kết của Tập đoàn | Chi phí mua hàng phải trả                                                              | 196.697                  | -                         |
| Công ty Vinsmart                                         | Công ty trong cùng Tập đoàn   | Chi phí mua hàng phải trả                                                              | 4.335                    | 76.277                    |
| Công ty Vinpearl                                         | Công ty trong cùng Tập đoàn   | Chi phí mua hàng phải trả                                                              | 28.944                   | 388.986                   |
| Công ty VinBus                                           | Công ty trong cùng Tập đoàn   | Chi phí mua hàng phải trả                                                              | 31.637                   | 304.964                   |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                     |                               | Phải trả khác                                                                          | 49.319                   | 38.478                    |
|                                                          |                               |                                                                                        | <b>636.418</b>           | <b>1.318.755</b>          |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo):

Đơn vị tính: triệu VND

| Bên liên quan                                                  | Mối quan hệ                              | Nội dung nghiệp vụ                          | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)</b> |                                          |                                             |                          |                           |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                                 | Công ty mẹ                               | Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng        | 5.393.154                | 2.050.000                 |
|                                                                |                                          | Phải thu phí quản lý                        | 18.786                   | -                         |
| Công ty Vinpearl                                               | Công ty trong cùng Tập đoàn              | Nhận ứng trước cho hợp đồng tư vấn bán hàng | 602.000                  | -                         |
| Công ty V-G                                                    | Công ty liên doanh của Tập đoàn          | Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng        | 72.431                   | -                         |
|                                                                |                                          |                                             | <b>6.086.371</b>         | <b>2.050.000</b>          |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23)</b>           |                                          |                                             |                          |                           |
| Công ty Vinfast Trading                                        | Công ty trong cùng Tập đoàn              | Chi phí phải trả về hàng hóa đã mua         | 62.159                   | 89.051                    |
| Công ty Vận hành Vincom Retail                                 | Công ty liên kết của Tập đoàn            | Chi phí lãi vay                             | 63.608                   | 803                       |
|                                                                |                                          |                                             | <b>125.767</b>           | <b>89.854</b>             |
| <b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 23)</b>            |                                          |                                             |                          |                           |
| Công ty Địa Ốc Xanh                                            | Bên có ảnh hưởng đáng kể lên công ty con | Chi phí lãi vay                             | 12.288                   | -                         |
|                                                                |                                          |                                             | <b>12.288</b>            | <b>-</b>                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo):

Đơn vị tính: triệu VND

| Bên liên quan                                     | Mối quan hệ                   | Nội dung nghiệp vụ                                               | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</b> |                               |                                                                  |                          |                           |
| Công ty Vincom Retail                             | Công ty liên kết của Tập đoàn | Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh                | 356.449                  | -                         |
|                                                   |                               | Phải trả khác                                                    | 147.163                  | 181.243                   |
| Công ty Vinschool                                 | Công ty trong cùng Tập đoàn   | Phải trả khác từ hợp đồng hợp tác kinh doanh                     | 1.153.914                | -                         |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn              |                               | Phải trả khác                                                    | 140.014                  | 116.939                   |
|                                                   |                               |                                                                  | <b>1.797.540</b>         | <b>298.182</b>            |
| <b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>  |                               |                                                                  |                          |                           |
| Công ty Vinschool                                 | Công ty trong cùng Tập đoàn   | Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản và hợp tác kinh doanh | 2.426.474                | 3.849.606                 |
| Công ty Vận hành Vincom Retail                    | Công ty liên kết của Tập đoàn | Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản                       | 4.070.620                | 3.810.620                 |
|                                                   |                               |                                                                  | <b>6.497.094</b>         | <b>7.660.226</b>          |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024:

| Bên liên quan             | Mối quan hệ                       | Số dư vay<br>(triệu VND) | Lãi suất<br>%/năm | Ngày đáo hạn     | Tài sản<br>đảm bảo |
|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Công ty BĐS<br>Thăng Long | Công ty trong<br>cùng tập<br>đoàn | 139.000                  | 11%               | Tháng 4 năm 2025 | Không              |
|                           |                                   | <b>139.000</b>           |                   |                  |                    |

Công ty và các công ty con không có các khoản cho vay dài hạn từ các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024.

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

| Bên liên quan             | Mối quan hệ                | Số dư vay<br>(triệu VND) | Lãi suất<br>%/năm | Ngày đáo hạn        | Tài sản<br>đảm bảo |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Công ty BĐS<br>Thăng Long | Công ty trong<br>Tập đoàn  | 139.000                  | 11%               | Tháng 2 năm<br>2024 | Không              |
| Công ty Sài<br>Đồng       | Công ty cùng<br>chủ sở hữu | 13.444                   | 11%               | Tháng 9 năm<br>2024 | Không              |
|                           |                            | <b>152.444</b>           |                   |                     |                    |

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

| Bên liên quan                                     | Mối quan hệ                    | Số dư vay<br>(triệu VND) | Lãi suất<br>%/năm | Ngày đáo hạn        | Tài sản<br>đảm bảo |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Công ty Ngọc<br>Việt (nay là Công<br>ty Vinsmart) | Công ty trong<br>cùng Tập đoàn | 1.041.000                | 12%               | Tháng 2 năm<br>2025 | Không              |
| Công ty Sài<br>Đồng                               | Công ty cùng<br>chủ sở hữu     | 9.100                    | 12%               | Tháng 2 năm<br>2025 | Không              |
|                                                   |                                | <b>1.050.100</b>         |                   |                     |                    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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)**

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024:

| Bên liên quan                    | Mối quan hệ                       | Số dư vay<br>(triệu VND) | Lãi suất<br>%/năm | Ngày đáo hạn     | Tài sản<br>đảm bảo |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Công ty Cổ phần<br>Sách Việt Nam | Công ty trong<br>cùng tập<br>đoàn | 100.000                  | 12%               | Tháng 8 năm 2024 | Không              |
|                                  |                                   | <b>100.000</b>           |                   |                  |                    |

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024:

| Bên liên quan          | Mối quan hệ                                       | Số dư vay<br>(triệu VND) | Lãi suất<br>%/năm | Ngày đáo hạn     | Tài sản<br>đảm bảo |
|------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Công ty Địa Ốc<br>Xanh | Bên có ảnh<br>hưởng đáng<br>kể lên công ty<br>con | 776.000                  | 11%               | Tháng 7 năm 2026 | Không              |
|                        |                                                   | <b>776.000</b>           |                   |                  |                    |

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 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Ông Phạm Thiều Hoa  | Chủ tịch                            | 4.138                                                               | 3.527                                                               |
| Bà Nguyễn Diệu Linh | Thành viên                          | 1.666                                                               | 1.502                                                               |
| Ông Phạm Nhật Vượng | Thành viên                          | -                                                                   | -                                                                   |
| Bà Cao Thị Hà An    | Thành viên                          | 526                                                                 | 509                                                                 |
| Bà Nguyễn Thu Hằng  | Thành viên                          | 1.438                                                               | 1.613                                                               |
| Ông Varun Kapur     | Thành viên độc lập                  | 718                                                                 | 588                                                                 |
| Ông Mueen Uddeen    | Thành viên độc lập                  | 718                                                                 | 588                                                                 |
| Ông Hoàng D. Quan   | Thành viên độc lập                  | 638                                                                 | 521                                                                 |
| Ông Trần Kiên Cường | Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023 | -                                                                   | 119                                                                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>    |                                     | <b>9.842</b>                                                        | <b>8.967</b>                                                        |

(\*) 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 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Bà Nguyễn Thu Hằng          | Tổng Giám Đốc | 12.939                                                              | 9.142                                                               |
| Các thành viên quản lý khác |               | 19.092                                                              | 36.727                                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            |               | <b>32.031</b>                                                       | <b>45.869</b>                                                       |

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 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh | Trưởng BKS | -                                                                   | 164                                                                 |
| Các thành viên BKS     |            | 197                                                                 | 182                                                                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       |            | <b>197</b>                                                          | <b>346</b>                                                          |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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:

Đơn vị tính: triệu VND

|                                                                                                                                     | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ<br>đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông                                                           | 11.775.718                                                                   | 21.605.018                                                                   |
| Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm                                                                                                  | -                                                                            | -                                                                            |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ<br/>đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi<br/>đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b> | <b>11.775.718</b>                                                            | <b>21.605.018</b>                                                            |
|                                                                                                                                     |                                                                              |                                                                              |
|                                                                                                                                     | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2023 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ<br>thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính<br>lãi cơ bản trên cổ phiếu                   | 4.354.367.488                                                                | 4.354.367.488                                                                |
| Ảnh hưởng suy giảm                                                                                                                  | -                                                                            | -                                                                            |
| <b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ<br/>thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để<br/>tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>          | <b>4.354.367.488</b>                                                         | <b>4.354.367.488</b>                                                         |

Đơn vị tính: VND

|                          | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2023 |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 2.704                                                                        | 4.962                                                                        |

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 2024 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 lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau, bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng: bao gồm hoạt động tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư cùng dịch vụ tư vấn thiết kế và giám sát thi công cho các dự án bất động sản của Tập đoàn; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ xây dựng; cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành bất động sản; cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan và các dịch vụ khác.

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con là trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Công ty và các công ty con không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

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

39.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

|                                        | Kinh doanh<br>bất động sản | Cung cấp dịch vụ<br>tư vấn và<br>tổng thầu xây<br>dựng | Hoạt động khác | Điều chỉnh và<br>loại trừ | Tổng cộng   |
|----------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|-------------|
| <b>Doanh thu</b>                       |                            |                                                        |                |                           |             |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài     | 21.868.985                 | 8.862.609                                              | 5.854.971      | -                         | 36.586.565  |
| Doanh thu bán hàng cho các bộ phận     | -                          | 1.008.920                                              | 2.256.322      | (3.265.242)               |             |
| Tổng doanh thu                         | 21.868.985                 | 9.871.529                                              | 8.111.293      | (3.265.242)               | 36.586.565  |
| <b>Kết quả</b>                         |                            |                                                        |                |                           |             |
| Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận | 14.120.968                 | 644.263                                                | 1.139.322      | (267.809)                 | 15.636.744  |
| Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)   |                            |                                                        |                |                           | (1.877.609) |
| Lợi nhuận thuần trước thuế             |                            |                                                        |                |                           | 13.759.135  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp     |                            |                                                        |                |                           | (2.139.020) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế               |                            |                                                        |                |                           | 11.620.115  |
| Tài sản và công nợ                     |                            |                                                        |                |                           |             |
| Tài sản bộ phận                        | 417.782.800                | 11.399.882                                             | 59.643.103     | (53.021.314)              | 435.804.471 |
| Tài sản không phân bổ (ii)             |                            |                                                        |                |                           | 57.645.891  |
| Tổng tài sản                           |                            |                                                        |                |                           | 493.450.362 |
| Công nợ bộ phận                        | 223.855.649                | 24.726.232                                             | 16.785.672     | (53.021.314)              | 212.345.239 |
| Công nợ không phân bổ (iii)            |                            |                                                        |                |                           | 74.171.861  |
| Tổng công nợ                           |                            |                                                        |                |                           | 286.518.100 |
| Các thông tin bộ phận khác             |                            |                                                        |                |                           |             |
| Chi phí hình thành tài sản cố định     |                            |                                                        |                |                           |             |
| Tài sản cố định                        | -                          | -                                                      | 365.245        |                           | 365.245     |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang        | 4.368.697                  | -                                                      | 4.656.071      |                           | 9.024.768   |
| Khấu hao và hao mòn                    | 61.184                     | -                                                      | 729.633        |                           | 790.817     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 và thông tin về một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

|                                        | Đơn vị tính: triệu VND  |                                               |                |                        |
|----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|----------------|------------------------|
|                                        | Kinh doanh bất động sản | Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng | Hoạt động khác | Điều chỉnh và loại trừ |
| Doanh thu                              |                         |                                               |                | Tổng cộng              |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài     | 56.824.757              | 1.975.359                                     | 3.112.278      | 61.912.394             |
| Doanh thu bán hàng cho các bộ phận     | -                       | 764.471                                       | 2.249.661      | -                      |
| Tổng doanh thu                         | 56.824.757              | 2.739.830                                     | 5.361.939      | 61.912.394             |
| Kết quả                                |                         |                                               |                |                        |
| Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận | 17.447.074              | 225.682                                       | 12.135         | 18.425.869             |
| Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)   |                         |                                               |                | 9.288.360              |
| Lợi nhuận thuần trước thuế             |                         |                                               |                | 27.714.229             |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp     |                         |                                               |                | (6.042.181)            |
| Lợi nhuận thuần sau thuế               |                         |                                               |                | 21.672.048             |
| Tài sản và công nợ                     |                         |                                               |                |                        |
| Tài sản bộ phận                        | 375.177.285             | 9.819.817                                     | 56.243.590     | 394.884.006            |
| Tài sản không phân bổ (ii)             |                         |                                               |                | 49.746.669             |
| Tổng tài sản                           |                         |                                               |                | 444.630.675            |
| Công nợ bộ phận                        | 200.580.309             | 14.242.479                                    | 21.304.544     | 189.770.646            |
| Công nợ không phân bổ (iii)            |                         |                                               |                | 72.223.723             |
| Tổng công nợ                           |                         |                                               |                | 261.994.369            |
| Các thông tin bộ phận khác             |                         |                                               |                |                        |
| Chi phí hình thành tài sản cố định     | -                       | -                                             | 179.625        | 179.625                |
| Tài sản cố định                        | -                       | -                                             | 1.775.298      | 1.775.298              |
| Bất động sản đầu tư                    | -                       | -                                             | 1.889.149      | 4.980.250              |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang        | 3.091.101               | -                                             | -              | -                      |
| Khấu hao và hao mòn                    | 86.684                  | -                                             | 550.667        | 637.352                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh), thu nhập khác, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khác (không bao gồm các khoản phải thu liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh), chi phí trả trước ngắn hạn, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay ngắn hạn, dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, tài sản cố định vô hình, chi phí trả trước dài hạn và phải thu về cho vay dài hạn, thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại (không bao gồm các khoản thuế liên quan đến hoạt động bất động sản).
- (iii) Công nợ không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác (không bao gồm các khoản, phải trả liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh, dự phòng phải thu dài hạn khó đòi).

**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:

|                  | Đơn vị tính: triệu VND      |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Đến 1 năm        | 231.995                     | 173.523                      |
| Trên 1 đến 5 năm | 1.145.849                   | 989.891                      |
| Trên 5 năm       | 8.245.786                   | 8.766.637                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>9.623.630</b>            | <b>9.930.051</b>             |

***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:

|                  | Đơn vị tính: triệu VND      |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
| Đến 1 năm        | 1.027.332                   | 906.696                      |
| Trên 1 đến 5 năm | 2.346.709                   | 1.590.787                    |
| Trên 5 năm       | 2.505.014                   | 2.109.476                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>5.879.055</b>            | <b>4.606.959</b>             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024, 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                                                |                       |                                                      |                                                                       |                       |                                                      |
|--------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|
|                                                        |  | Ngày 30 tháng 6 năm 2024                                              |                       |                                                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2023                                             |                       |                                                      |
|                                                        |  | Tổng<br>khoản<br>thanh<br>toán tiền<br>thuê tài<br>chính<br>tối thiểu | Lãi thuê<br>tài chính | Giá trị<br>hiện tại<br>của<br>khoản<br>thanh<br>toán | Tổng<br>khoản<br>thanh<br>toán tiền<br>thuê tài<br>chính tối<br>thiểu | Lãi thuê<br>tài chính | Giá trị<br>hiện tại<br>của<br>khoản<br>thanh<br>toán |
| <b><i>Phải thu cho thuê tài<br/>chính ngắn hạn</i></b> |  |                                                                       |                       |                                                      |                                                                       |                       |                                                      |
| Không quá 1 năm                                        |  | 22.467                                                                | 23.220                | 19.688                                               | 21.397                                                                | 23.110                | 18.794                                               |
| <b><i>Phải thu cho thuê<br/>tài chính dài hạn</i></b>  |  |                                                                       |                       |                                                      |                                                                       |                       |                                                      |
| Trên 1-5 năm                                           |  | 94.146                                                                | 93.216                | 51.562                                               | 94.146                                                                | 93.214                | 51.561                                               |
| Trên 5 năm                                             |  | 417.932                                                               | 289.233               | 57.625                                               | 429.700                                                               | 300.827               | 57.737                                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       |  | <b>534.545</b>                                                        | <b>405.669</b>        | <b>128.875</b>                                       | <b>545.243</b>                                                        | <b>417.151</b>        | <b>128.092</b>                                       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

40. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG (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 2024, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

|                                             | Ngày 30 tháng 6 năm 2024                            |                                       |                   | Ngày 31 tháng 12 năm 2023                           |                                       |                   |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
|                                             | Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính tối thiểu | Giá trị hiện tại của khoản thanh toán |                   | Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính tối thiểu | Giá trị hiện tại của khoản thanh toán |                   |
|                                             |                                                     | Lãi thuê tài chính                    |                   |                                                     | Lãi thuê tài chính                    |                   |
| <b>Phải thu cho thuế tài chính ngắn hạn</b> |                                                     |                                       |                   |                                                     |                                       |                   |
| Không quá 1 năm                             | 622.690                                             | 1.750.961                             | 570.537           | 602.709                                             | 1.806.873                             | 570.168           |
| <b>Phải thu cho thuế tài chính dài hạn</b>  |                                                     |                                       |                   |                                                     |                                       |                   |
| Trên 1-5 năm                                | 2.707.272                                           | 9.068.338                             | 1.933.449         | 2.611.281                                           | 8.670.830                             | 1.856.110         |
| Trên 5 năm                                  | 149.773.823                                         | 124.774.958                           | 14.991.039        | 149.238.179                                         | 125.253.471                           | 13.231.830        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>153.103.785</b>                                  | <b>135.594.257</b>                    | <b>17.495.025</b> | <b>152.452.169</b>                                  | <b>135.731.174</b>                    | <b>15.658.108</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 2024 ước tính là 11.028 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 8.944 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 2024 là 112.000.000 USD.

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 2024 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 2024, 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 12 năm 2023, Công ty và Công ty con đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn một đối tác doanh nghiệp để mua lại một số cổ phần phổ thông trong công ty con. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 472,7 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 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 4 năm 2024 giữa Công ty và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP để hợp tác kinh doanh một cấu phần tại dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên, Công ty và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP sẽ phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ cổ định. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 747,2 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 9, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần dự án nhà ở cùng các tiện ích đi kèm nằm trên khu đất Dự án mới. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải thanh toán theo Hợp đồng này là 155,2 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 2024, 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.

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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***(tiếp theo)

Trong năm 2024, Công ty, Công ty con và một công ty trong cùng Tập đoàn đã nhận được Quyết định chấp thuận Liên danh Nhà đầu tư cho mục đích thực hiện một dự án bất động sản với tổng vốn đầu tư là 85.293 tỷ VND. Theo đó, Công ty, Công ty con và Công ty VinES - một công ty trong cùng chủ sở hữu Tập đoàn sẽ góp vốn theo tỷ lệ cố định so với Tổng vốn đầu tư của dự án.

Như trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Hợp đồng với một đối tác cho mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các khu đất tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải thanh toán theo Hợp đồng này là 1.000 tỷ VND.

***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 New Center, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Vinhomes Sky Park Bắc Giang, Vinhomes Golden Avenue, và một số ngân hàng cho các khách mua các căn hộ, biệt thự 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.

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

Công ty và một số công ty con đã sử dụng tài sản của Công ty và các công ty con để đảm bảo cho một số nghĩa vụ theo các thỏa thuận thương mại.

***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 2024 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

|                                              | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2023 |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:</b>     |                                                                              |                                                                              |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường  | 18.414.726                                                                   | 25.157.829                                                                   |
| Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường      | 12.312.200                                                                   | -                                                                            |
| <b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:</b> |                                                                              |                                                                              |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (17.246.165)                                                                 | (14.241.664)                                                                 |
| Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường            | -                                                                            | (3.361.000)                                                                  |

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

Trong tháng 7 năm 2024, theo nghị quyết số 09/2024/NQ-HĐQT-VH, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc Công ty góp vốn thành lập 4 Công ty con mới là Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1, Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2, Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 1 và Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 2. Theo đó, Công ty có kế hoạch góp vốn bằng tài sản và tiền mặt, để nắm giữ trên 99% vốn điều lệ của các công ty con này.

Trong tháng 8 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 97,54% cổ phần trong Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang từ cá nhân.

Trong tháng 8 năm 2024, theo Nghị quyết số 2907/2024/NQ-HĐQT-THAISON, Công ty Thái Sơn đã chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá 1.890 tỷ VND theo hình thức riêng lẻ, không chuyển đổi, kỳ hạn 24 tháng, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản, đáo hạn năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**42. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày nêu trên và 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.



Trần Lê Ngọc Hải  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng




Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

| TT | Tên công ty                                                                                                                               | Tên viết tắt                 | Tỷ lệ biểu<br>quyết (%) | Tỷ lệ<br>lợi ích (%) | Trụ sở chính                                                                                                                                                                                                      | Hoạt động chính                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1  | Công ty TNHH Đầu tư và<br>Phát triển Đô thị Gia Lâm<br>(i)                                                                                | Công ty Đô thị Gia<br>Lâm    | 99,39                   | 99,18                | Tầng 2, Trung tâm thương mại<br>Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô<br>đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị<br>Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã<br>Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, Huyện<br>Gia Lâm, Thành phố Hà Nội | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh<br>doanh bất động sản |
| 2  | Công ty Cổ phần Đầu tư và<br>Phát triển Sinh Thái (i)                                                                                     | Công ty Sinh Thái            | 100,00                  | 99,79                | Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại<br>Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố<br>Hà Nội                                                                                                                               | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh<br>doanh bất động sản |
| 3  | Công ty Cổ phần Tư vấn<br>Đầu tư và Đầu tư Việt Nam<br>(i)                                                                                | Công ty Đầu tư<br>Việt Nam   | 70,00                   | 69,85                | Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại<br>Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố<br>Hà Nội                                                                                                                               | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh<br>doanh bất động sản |
| 4  | Công ty Cổ phần Đô thị Du<br>lich Cần Giờ                                                                                                 | Công ty Cần Giờ              | 99,99                   | 99,91                | Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường<br>Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí<br>Minh                                                                                                                                   | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh<br>doanh bất động sản |
| 5  | Công ty TNHH Bất động<br>sản Tây Tăng Long (i) (ii)                                                                                       | Công ty Tây Tăng<br>Long     | 100,00                  | 90,00                | Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường<br>Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí<br>Minh                                                                                                                                   | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh<br>doanh bất động sản |
| 6  | Công ty Cổ phần Đô thị Đại<br>học Quốc tế Berjaya Việt<br>Nam (Trước đây là "Công<br>ty TNHH Đô thị Đại học<br>Quốc tế Berjaya Việt Nam") | Công ty ĐTDH<br>Berjaya      | 97,90                   | 97,90                | Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center<br>Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường<br>Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí<br>Minh                                                                                               | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh<br>doanh bất động sản |
| 7  | Công ty Cổ phần Đầu tư và<br>Phát triển Địa ốc Thành<br>phố Hoàng Gia                                                                     | Công ty Hoàng<br>Gia         | 97,85                   | 97,85                | Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường<br>Thượng Đình, Quận Thanh Xuân,<br>Thành phố Hà Nội                                                                                                                            | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh<br>doanh bất động sản |
| 8  | Công ty TNHH Metropolis<br>Hà Nội                                                                                                         | Công ty Metropolis<br>Hà Nội | 100,00                  | 100,00               | Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ<br>Trí, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố<br>Hà Nội                                                                                                                                      | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh<br>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 2024

| 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          | Công ty TTTC Berjaya   | 67,50                | 67,50             | Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                       |
| 10 | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)               | Công ty Thái Sơn       | 100,00               | 66,46             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                       |
| 11 | Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ | Công ty Thiên Niên Kỳ  | 100,00               | 100,00            | Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng |
| 12 | Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi                       | Công ty GS Củ Chi      | 100,00               | 100,00            | Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                       |
| 13 | Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)              | Công ty Thành phố Xanh | 100,00               | 67,03             | 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               | 99,95             | 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            | Công ty KCN Vinhomes   | 100,00               | 99,33             | 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                       |
| 16 | Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An                     | Công ty Đại An         | 100,00               | 99,90             | 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                       |

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

| TT | Tên công ty                                                                 | Tên viết tắt                   | Tỷ lệ biểu<br>quyết (%) | Tỷ lệ<br>lợi ích (%) | Trụ sở chính                                                                                                                              | Hoạt động chính                                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17 | Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)                 | Công ty Kinh doanh Sinh Thái   | 99,18                   | 99,16                | 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, mang thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan |
| 19 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)                                          | Công ty Bảo Lai                | 96,48                   | 64,67                | Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội                                                         | ▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng                                                            |
| 20 | Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)                            | Công ty Đá trắng Bảo Lai       | 100,00                  | 64,67                | Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái                                                                                | ▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng                                                            |
| 21 | Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)                                        | Công ty Đá cẩm thạch An Phú    | 100,00                  | 64,67                | Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái                                                                                      | ▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng                                                            |
| 22 | Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc thẳng (i)                                  | Công ty Đá cẩm thạch Dốc thẳng | 100,00                  | 65,27                | Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái                                                                                    | ▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng                                                            |
| 23 | Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)                                   | Công ty Khoáng sản Phan Thanh  | 100,00                  | 64,87                | Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái                                                                                   | ▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng                                                            |
| 24 | Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)        | Công ty Bảo Lai Lục Yên        | 100,00                  | 64,67                | Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái                                                                                    | ▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng                                                            |
| 25 | Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)                                         | Công ty Đầu tư Vạn Khoa        | 100,00                  | 65,51                | Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố 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 2024

| TT | Tên công ty                                                                                                       | Tên viết tắt            | Tỷ lệ biểu<br>quyết (%) | Tỷ lệ<br>lợi ích (%) | Trụ sở chính                                                                                                                                  | Hoạt động chính                                                       |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 26 | Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)                                                                 | Công ty Sơn Thái        | 99,99                   | 67,03                | Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng                                                                  | ▶ Đầu tư bất động sản và cho thuê văn phòng                           |
| 27 | Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons                                                             | Công ty Vincons         | 100,00                  | 100,00               | Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, TP Hà Nội, Việt Nam                                          | ▶ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất |
| 28 | Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows (Trước đây là "Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons2") | Công ty Vincons Windows | 100,00                  | 100,00               | 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 đấu giá quyền sử dụng đất |
| 29 | 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     |
| 30 | 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                         |
| 31 | Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)                                                                                | Công ty Cá Tầm          | 100,00                  | 99,96                | 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                         |
| 32 | Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)                                                                        | Công ty Hiệp Thành Công | 100,00                  | 99,95                | 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                         |
| 33 | Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)                                                                  | Công ty SV Tây Hà Nội 2 | 100,00                  | 99,95                | Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | ▶ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất |
| 34 | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)                                                                    | Công ty Newland         | 99,92                   | 99,92                | Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến                                                                        | ▶ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và                           |

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)  
tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

| TT | Tên công ty                                                  | Tên viết tắt          | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính                                                                                                         | Hoạt động chính                                               |
|----|--------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|    |                                                              |                       |                      |                   | Nghe, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                                                                        | đầu giá quyền sử dụng đất                                     |
| 35 | Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)          | Công ty TS Holding    | 65,99                | 65,93             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                   |
| 36 | Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)         | Công ty TPX Holding   | 64,99                | 64,93             | 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                   |
| 37 | Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i) | Công ty Sao Mai       | 100,00               | 66,46             | Ô C3-CH01-1 Khu đô thị mới Tây Mỗ-Đại Mỗ- Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội                     | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                   |
| 38 | Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (i)                          | Công ty Cam Ranh      | 100,00               | 99,96             | 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                   |
| 39 | Công ty TNHH Bảo Lai Green                                   | Công ty Bảo Lai Green | 100,00               | 100,00            | Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh              | Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề |

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

Số: /2024/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo

tài chính soát xét bán niên năm 2024

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

## GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH SOÁT XÉT BÁN NIÊN NĂM 2024

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 VND

| Chỉ tiêu                                                                      | Bán niên năm 2024 | Bán niên năm 2023 | Tăng/(giảm)  | %     | Giải thích |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------|------------|
| Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính Hợp nhất bán niên soát xét năm 2024 | 11.620.116        | 21.672.048        | (10.051.932) | (46%) | (i)        |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng bán niên soát xét năm 2024    | 17.724.484        | 21.937.408        | (4.212.924)  | (19%) | (ii)       |

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2024 giảm gần 10.052 tỷ đồng, tương ứng giảm 46% so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 9.288 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu của hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 3.676 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư.
- Chi phí tài chính tăng 2.637 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng số dư vay trong kỳ để phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư.
- Chi phí bán hàng giảm 935 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 4.460 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2024 giảm hơn 4.212 tỷ đồng, tương ứng giảm 19% so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 11.373 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu của hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng hơn 13.000 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư và các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh cho mục đích phát triển các dự án bất động sản.
- Chi phí bán hàng giảm 921 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Thu nhập khác giảm hơn 8.777 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm phần thu nhập từ góp vốn bằng tài sản.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 4.283 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.

Trân trọng.



CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES



Nguyễn Thu Hằng

Tổng Giám đốc

