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 2025

Shape the future
with confidence

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 2025

Công ty Cổ phần Vinhomes

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 2025	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 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 39 ngày 29 tháng 4 năm 2025.

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 Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Xã Nghĩa Trụ, 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 được gọi chung sau đây 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 Hoang 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:

Ông Trần Minh Anh	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Hoàng Thị Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
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 Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 8 năm 2025
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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 2025.

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 2025, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0[illegible]

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11536456/68612532/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 2025 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 2025, 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 cho 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 của 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 thực hiện các 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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 2025, 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 CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Công ty Cổ phần Vinhomes

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**387.915.470**	**285.478.928**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***48.671.892***	***28.780.123***
111	1. Tiền		33.372.756	21.633.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.299.136	7.146.307
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***6***	***3.437.044***	***5.391.872***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.500.000	3.628.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.937.044	1.763.622
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***214.264.630***	***168.405.984***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	19.936.487	19.307.872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	41.766.680	23.593.399
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	14.857.073	8.429.883
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	138.097.513	117.395.914
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(393.123)	(321.084)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***80.555.168***	***54.696.048***
141	1. Hàng tồn kho		80.629.689	54.753.923
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(74.521)	(57.875)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***40.986.736***	***28.204.901***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.291.768	1.076.963
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.931.216	1.230.545
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	114.469	53.619
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	37.649.283	25.843.774

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**265.891.354**	**278.730.432**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***80.145.195***	***107.670.320***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	19.389.313	10.896.805
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	60.755.882	96.773.515
220	***II. Tài sản cố định***		***17.393.991***	***14.622.184***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	16.332.838	13.573.081
222	Nguyên giá		18.860.783	15.982.471
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.527.945)	(2.409.390)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		69.721	51.621
225	Nguyên giá		75.977	54.034
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.256)	(2.413)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	991.432	997.482
228	Nguyên giá		1.406.264	1.387.968
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(414.832)	(390.486)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***16***	***15.205.122***	***16.916.463***
231	1. Nguyên giá		17.652.232	19.137.718
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.447.110)	(2.221.255)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***77.716.306***	***81.990.475***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	77.716.306	81.990.475
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***19***	***12.495.673***	***12.519.070***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	192.225	190.680
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	12.284.236	12.294.236
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	19.212	34.154
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***62.935.067***	***45.011.920***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	3.765.271	2.875.918
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	1.211.650	1.182.429
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	57.589.341	40.471.695
269	4. Lợi thế thương mại	20	368.805	481.878
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**653.806.824**	**564.209.360**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**423.301.025**	**343.465.385**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***286.758.448***	***278.532.295***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	19.130.775	19.959.952
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	47.943.400	40.286.424
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	10.895.313	15.274.556
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	38.141.730	39.485.587
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	306.978	405.254
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	122.464.471	128.360.598
320	7. Vay ngắn hạn	26	47.550.488	34.276.497
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	325.293	483.427
330	***II. Nợ dài hạn***		***136.542.577***	***64.933.090***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	21.2	11.008.123	6.159.308
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	23	456.253	305.477
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	417.276	497.493
337	4. Phải trả dài hạn khác	25	77.775.093	7.221.076
338	5. Vay dài hạn	26	42.850.814	47.015.689
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	1.891.041	1.464.041
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	27	2.143.977	2.270.006

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**230.505.799**	**220.743.975**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***28***	***230.505.799***	***220.743.975***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		41.074.120	41.074.120
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*41.074.120*	*41.074.120*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(6.755.610)	(6.755.610)
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.116.316	1.111.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		177.669.489	167.205.815
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước*		*167.200.815*	*133.386.779*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ*		*10.468.674*	*33.819.036*
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		17.401.484	18.108.334
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**653.806.824**	**564.209.360**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Trần Thị Như Hiếu	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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 2025

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 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**29.1**	**34.672.878**	**36.586.565**
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**	**34.672.878**	**36.586.565**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**30**	**(25.329.230)**	**(26.123.928)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**9.343.648**	**10.462.637**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**29.2**	**13.911.057**	**10.038.550**
22	**7. Chi phí tài chính**	**31**	**(7.302.075)**	**(3.922.450)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*(6.095.016)*	*(3.108.517)*
24	**8. Phần lãi trong công ty liên kết**	**19.1**	**1.545**	**1.637**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**32**	**(950.434)**	**(1.377.617)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**32**	**(2.320.248)**	**(1.284.718)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**12.683.493**	**13.918.039**
31	**12. Thu nhập khác**	**33**	**633.830**	**470.468**
32	**13. Chi phí khác**	**34**	**(444.836)**	**(629.372)**
40	**14. Lợi nhuận/(lỗ) khác**		**188.994**	**(158.904)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**12.872.487**	**13.759.135**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**36.1**	**(1.597.276)**	**(1.942.564)**
52	**17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**36.3**	**(397.779)**	**(196.456)**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**10.877.432**	**11.620.115**

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 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ**		**10.196.992**	**11.775.718**
62	**20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**680.440**	**(155.603)**

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**38**	**2.483**	**2.704**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**38**	**2.483**	**2.704**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Trần Thị Như Hiếu	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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 2025

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 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**12.872.487**	**13.759.135**
	Điều chỉnh kế toán cho các khoản:			
02	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	1.118.196	790.817
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/ dự phòng		(114.407)	100.192
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		197.129	225.936
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(13.337.376)	(10.051.345)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	6.095.016	3.108.517
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**6.831.045**	**7.933.252**
09	Tăng các khoản phải thu		(1.142.942)	(31.391.982)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(16.988.557)	1.553.378
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		64.541.150	17.476.663
12	Tăng chi phí trả trước		(1.265.626)	(1.293.091)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		2.128.250	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.072.940)	(3.166.006)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(6.936.566)	(2.057.824)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**41.093.814**	**(10.945.610)**

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 2025

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 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(4.360.084)	(10.612.076)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.070.910	38.169
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(23.372.248)	(28.832.008)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		8.285.151	26.760.773
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(43.858.257)	(15.288.848)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		13.533.310	24.046.278
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		17.616.878	5.027.356
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư**		**(30.084.340)**	**1.139.644**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	2.000
33	Tiền thu từ đi vay		36.568.894	30.726.926
34	Tiền trả nợ gốc vay		(27.680.099)	(17.246.165)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(6.500)	(600.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**8.882.295**	**12.882.761**

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 2025

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 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**19.891.769**	**3.076.795**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**28.780.123**	**14.103.181**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**48.671.892**	**17.179.976**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Trần Thị Như Hiếu	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 39 ngày 29 tháng 4 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") từ ngày 7 tháng 5 năm 2018 theo Quyết định số 159/QĐ-SGDHCM ban hành cùng ngày.

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, 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, 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 Công ty và các công ty con được chấp thuận là nhà đầu tư dự án 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 2025 là 9.336 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11.815).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 42 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44 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.

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 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 2025 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

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 2025.

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 Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

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

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

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

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, 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.

Tiền và các khoản tương đương tiền cũng bao gồm tiền trong tài khoản ngân hàng thanh toán chung giữa Công ty với đối tác khi Công ty đánh giá có quyền kiểm soát đối với tài khoản này.

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.

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 mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê 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 chun, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa 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 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 thầu phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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 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.

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 3.22 – 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.

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 đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng 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	5 - 50 năm
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 8 năm

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	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.22, khấu hao 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.

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.

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

3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, 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 vụ 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.

Trong trường hợp trước ngày Công ty và các công ty con nắm quyền kiểm soát, khoản đầu tư là một khoản đầu tư vào công ty liên kết, hoặc là một khoản đầu tư dài hạn và việc mua công ty con đó là hợp nhất kinh doanh, khi chuẩn bị báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty và các công ty con cần đánh giá lại giá trị khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày mua và ghi nhận lãi lỗ, nếu có, trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

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.

Thay đổi lợi ích vốn chủ sở hữu trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát

Khi Công ty và các công ty con mua thêm lợi ích trong công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tương ứng với phần lợi ích mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Khi Công ty và các công ty con của mình chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tương ứng với phần lợi ích đã chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 như 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. 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

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 từ 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. 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 cấn 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 giữa niên độ 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.

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 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty và các công ty con. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân 6 tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.15 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

Công ty và các công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Công ty và các công ty con đánh giá hợp đồng rủi ro lớn là hợp đồng mà trong đó, chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng. Công ty và các công ty con ghi nhận và đánh giá nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng rủi ro lớn như một khoản dự phòng và khoản dự phòng được lập riêng biệt cho từng hợp đồng có rủi ro lớn.

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

3.16 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong kỳ. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập dựa trên tỷ lệ giá trị công trình.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch; 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 giữa niên độ, 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

3.18 *Trái phiếu thường*

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.19 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá phát hành.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

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. Khi Công ty hoàn thành việc huỷ cổ phiếu quỹ đã mua lại theo quy định, vốn cổ phần đã phát hành sẽ được ghi giảm theo mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa phần giảm vốn cổ phần đã phát hành và giá trị cổ phiếu quỹ bị hủy được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần.

3.20 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

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

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

3.22 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 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 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 Công ty và các công ty con 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 ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

3.22 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

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

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty và các công ty con được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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.

3.23 *Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản*

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

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

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

3.24 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.

3.25 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.

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:

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

3.25 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

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

3.27 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu 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 được chia theo khu vực 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.

3.28 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 cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.29 Chi phí phát hành trái phiếu

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

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 2 ("Công ty Lighthouse 2")

Trong tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 100% vốn góp trong Công ty Lighthouse 2 cho một đối tác với giá phí 2.612 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ là 401 tỷ VND *(Thuyết minh số 29.2)*. Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Lighthouse 2.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin VinIT ("Công ty VinIT")

Trong tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 79% cổ phần trong Công ty VinIT cho một công ty trong Tập đoàn với giá phí 112 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ là 42 tỷ VND *(Thuyết minh số 29.2)*. Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty VinIT.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	4.122	2.231
Tiền gửi ngân hàng	33.368.634	21.631.585
Các khoản tương đương tiền	15.299.136	7.146.307
TỔNG CỘNG	**48.671.892**	**28.780.123**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tiền gửi ngân hàng của Công ty bao gồm số dư trong các tài khoản chung giữa Công ty và một số bên liên quan. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các bên liên quan này liên quan đến một số dự án bất động sản ("Dự án"), Công ty và các công ty này đã mở một số tài khoản thanh toán chung. Các công ty này đã uỷ quyền cho Công ty quản lý các tài khoản thanh toán chung này để thực hiện Dự án và tối ưu hoá dòng tiền. Theo đó, Công ty ghi nhận các số dư của các tài khoản thanh toán chung này ở khoản mục Tiền và các khoản tương đương tiền.

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 cũng bao gồm quỹ bảo trì với số dư là 30,3 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Quỹ bảo trì cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, quỹ bảo trì cho biệt thự sẽ do Công ty và các công ty con quản lý.

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Công ty với tổng số tiền là 692 tỷ VND.

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	675.113	468.276
- Euro (EUR)	684	8.292
- Đồng Rúp (RUB)	7.632	878

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 *Chứng khoán kinh doanh*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Cổ phần (i)	1.500.000	(*)	-	1.500.000	(*)	-
Các khoản đầu tư khác	-	-		2.128.250	(*)	-
TỔNG CỘNG	**1.500.000**	**(*)**	**-**	**3.628.250**	**(*)**	**-**

(i) Trong năm 2024, Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng 97,54% tỷ lệ sở hữu Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang ("Công ty Hòn Tằm") từ một đối tác. Sau đó, Công ty và các công ty con đã ký thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty Hòn Tằm cho một đối tác khác. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty và các công ty con đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng Công ty Hòn Tằm cho đối tác.

(*) Công ty và các công ty con chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

6.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	1.937.044	1.937.044	1.763.622	1.763.622
TỔNG CỘNG	**1.937.044**	**1.937.044**	**1.763.622**	**1.763.622**

(ii) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,5%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,5%/năm đến 6%/năm).

Các khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 cũng bao gồm quỹ bảo trì với số dư là 1.814 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Quỹ bảo trì cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, quỹ bảo trì cho biệt thự sẽ do Công ty và các công ty con quản lý.

Số dư tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với tổng số tiền là 128,9 tỷ VND.

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

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	11.211.844	12.171.893
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	3.832.181	2.516.338
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	3.279.394	2.599.689
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	499.387	353.794
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	328.769	469.809
Phải thu khác	784.912	1.196.349
TỔNG CỘNG	**19.936.487**	**19.307.872**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	*17.958.650*	*17.060.672*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*1.977.837*	*2.247.200*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(82.957)	(75.933)

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho người bán	41.584.080	23.179.123
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	182.600	414.276
TỔNG CỘNG	**41.766.680**	**23.593.399**
Dự phòng trả trước cho người bán	(26.925)	(25.690)
Trong đó, khoản ứng trước chiếm trên 10%		
Đối tác doanh nghiệp số 1	*24.873.542*	*5.176.477*
Đối tác doanh nghiệp số 2	*1.680.384*	*3.683.271*

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	14.068.073	1.357.741
Các khoản cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	789.000	7.072.142
TỔNG CỘNG	**14.857.073**	**8.429.883**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(6.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (ii)	10.860.221	10.896.805
Các khoản cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	8.529.092	-
TỔNG CỘNG	**19.389.313**	**10.896.805**

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm:

- Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 13.779 tỷ VND, hưởng lãi suất 12%/năm. Khoản vay này có quyền chuyển đổi thành phần vốn góp của bên đi vay trong một công ty là chủ đầu tư của một dự án bất động sản; và
- Khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 287 tỷ VND, đáo hạn từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026 và hưởng lãi suất 12%/năm.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản cho vay ba đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 10.858 tỷ VND, đáo hạn tháng 7 năm 2026 và hưởng lãi suất từ 11% đến 12%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	96.638.490	65.734.937
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	27.240.376	26.974.452
Phải thu từ lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác	5.292.599	3.432.452
Phải thu từ hủy hợp đồng đặt cọc	4.211.591	6.465.000
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	1.920.837	8.403.287
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (iv)	947.148	1.575.917
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	674.579	663.635
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)	410.230	2.161.377
Phải thu khác	761.663	1.984.857
TỔNG CỘNG	**138.097.513**	**117.395.914**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(283.241)	(213.461)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*133.948.507*	*104.384.053*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*4.149.006*	*13.011.861*
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)	38.576.560	30.765.175
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	21.563.112	17.479.916
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	-	48.000.000
Phải thu khác	616.210	528.424
TỔNG CỘNG	**60.755.882**	**96.773.515**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	*1.004.327*	*48.869.899*
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*59.751.555*	*47.903.616*

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn *(Thuyết minh số 37)* và cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn.

(ii) Chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác *(Thuyết minh số 25)*. Các khoản tạm ứng này bao gồm tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận. Khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng lợi nhuận được phân chia hưởng lãi suất 12%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm 1.822 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, công ty mẹ tối cao, cho mục đích phát triển các dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên, Vinhomes Imperia Hải Phòng và Vinhomes Star City Thanh Hóa.

(iv) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc chi hộ các chi phí xây dựng theo các thoả thuận bồi hoàn với các đối tác.

(v) Trong đó bao gồm:

- Khoản góp vốn với tổng giá trị 12.196 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 23.659 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.

10. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm các khoản phải thu, tạm ứng, đặt cọc và 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 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	586.400	193.277	393.123	723.476	402.392	321.084
TỔNG CỘNG	**586.400**	**193.277**	**393.123**	**723.476**	**402.392**	**321.084**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	57.750.320	-	38.573.211	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	12.334.248	-	5.242.808	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (iii)	8.527.386	(7.073)	7.928.920	(7.073)
Bất động sản mua để bán	120.932	(1.190)	1.795.665	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	1.896.803	(66.258)	1.213.319	(49.612)
TỔNG CỘNG	**80.629.689**	**(74.521)**	**54.753.923**	**(57.875)**

(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 Vinhomes Ocean Park 2"), Dự án Khu đô thị Đại An ("Dự án Vinhomes Ocean Park 3"), Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Golden City, Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh, Dự án Vinhomes Green City 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, xây dựng và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

(iii) Bao gồm các hàng tồn kho đã hoàn thành việc xây dựng tại các dự án của Công ty và các công ty con.

(iv) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 4.958 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và một công ty con và một đối tác.

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 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	57.875	54.153
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	*16.646*	-
Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ	-	*(1.246)*
Số cuối kỳ	74.521	52.907

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	591.311	871.726
Chi phí trả trước liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	566.244	123.205
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	134.213	82.032
TỔNG CỘNG	**1.291.768**	**1.076.963**
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	2.290.701	1.862.626
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.195.821	709.549
Chi phí trả trước dài hạn khác	278.749	303.743
TỔNG CỘNG	**3.765.271**	**2.875.918**

(i) Chủ yếu bao gồm tiền thuê đất trả trước của Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Vinhomes Ocean Park 3 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 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	37.394.461	25.626.349
Tài sản khác	254.822	217.425
TỔNG CỘNG	**37.649.283**	**25.843.774**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*36.590.546*	*25.843.774*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*1.058.737*	-
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	56.557.005	39.109.359
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
Tài sản khác	-	330.000
TỔNG CỘNG	**57.589.341**	**40.471.695**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*17.687.341*	*5.171.534*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*39.902.000*	*35.300.161*

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(i) Các khoản này liên quan đến các dự án bất động sản mà Công ty có kế hoạch đầu tư phát triển trong tương lai, chủ yếu bao gồm:

- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để giải phóng mặt bằng cho một dự án bất động sản theo hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và đối tác này. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn;
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 24.093 tỷ VND cho các đối tác và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần của các công ty sở hữu các dự án bất động sản;
- Các khoản đặt cọc với giá trị 1.182 tỷ VND cho các đối tác để hợp tác phát triển và nhận chuyển nhượng một số dự án bất động sản tiềm năng; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 120,2 tỷ VND cho một đối tác để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập Đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn.

(ii) Bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 39.902 tỷ VND cho một số công ty trong cùng Tập đoàn và bên liên quan cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 15.349 tỷ VND cho một số đối tác để hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 1.306 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản trong một dự án bất động sản.

(iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác cho các hợp đồng mua bán hàng hóa trong tương lai.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	8.963.657	5.035.035	1.921.719	37.758	24.302	15.982.471
Mua trong kỳ	-	2.096.413	247.552	989	177	2.345.131
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	87.598	973	-	-	-	88.571
Thanh lý, nhượng bán	-	(55.856)	(26.719)	(96)	-	(82.671)
Tăng/(giảm) khác	974.996	(400.300)	(47.121)	-	(294)	527.281
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	10.026.251	6.676.265	2.095.431	38.651	24.185	18.860.783
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*10.702*	*120.024*	*20.458*	*24.595*	*24.811*	*200.590*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	954.745	1.214.338	198.825	31.415	10.067	2.409.390
Khấu hao trong kỳ	171.019	377.853	66.914	769	442	616.997
Thanh lý, nhượng bán	-	(12.674)	(7.545)	(96)	-	(20.315)
Tăng/(giảm) khác	6.670	(484.797)	-	-	-	(478.127)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.132.434	1.094.720	258.194	32.088	10.509	2.527.945
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	8.008.912	3.820.697	1.722.894	6.343	14.235	13.573.081
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	8.893.817	5.581.545	1.837.237	6.563	13.676	16.332.838

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 1.139 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của các công ty con.

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế quyền khai thác mỏ	*Phần mềm máy tính*	*Quyền sử dụng đất*	*Bản quyền, bằng sáng chế*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.165.109	209.851	4.087	4.138	4.783	1.387.968
Mua trong kỳ	-	21.547	-	-	-	21.547
Giảm khác	-	(1.087)	-	-	(2.164)	(3.251)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.165.109	230.311	4.087	4.138	2.619	1.406.264
Trong đó:						
Đã hao mòn hết	-	*145.028*	-	*4.138*	*2.335*	*151.501*
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	183.858	198.727	-	4.138	3.763	390.486
Hao mòn trong kỳ	18.751	7.785	-	-	32	26.568
Giảm khác	-	(181)	-	-	(2.041)	(2.222)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	202.609	206.331	-	4.138	1.754	414.832
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	981.251	11.124	4.087	-	1.020	997.482
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	962.500	23.980	4.087	-	865	991.432

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	17.152.296	1.985.422	19.137.718
Thanh lý, nhượng bán	(328.824)	-	(328.824)
Giảm khác	(999.669)	(156.993)	(1.156.662)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	15.823.803	1.828.429	17.652.232
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*52.216*	*52.216*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.426.630	794.625	2.221.255
Khấu hao trong kỳ	232.233	163.383	395.616
Thanh lý, nhượng bán	(27.914)	-	(27.914)
Giảm khác	(133.822)	(8.025)	(141.847)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.497.127	949.983	2.447.110
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	15.725.666	1.190.797	16.916.463
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	14.326.676	878.446	15.205.122

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025, một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 6.902 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay và trái phiếu của Công ty, các công ty con, một số công ty trong cùng Tập đoàn và một đối tác.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty và các công ty con chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư.

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 550 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 864 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và huy động vốn khác nhằm đầu tư xây dựng các dự án của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và huy động vốn khác có lãi suất từ 7,6%/năm đến 16%/năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 7%/năm đến 16%/năm).

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ 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 sở hữu các dự án 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 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế	19.291.263	19.262.734
Dự án Vinhomes City Royal	12.473.755	9.315.336
Dự án NOXH Vinhomes Long Phước	7.004.941	7.004.962
Dự án Vinhomes Green Paradise Cần Giờ	4.843.828	13.612.851

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, chi phí xây dựng dở dang có giá trị ghi sổ là 6.740 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty, một công ty con và các đối tác.

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào các công ty liên kết *(Thuyết minh số 19.1)*	192.225	-	190.680	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 19.2)*	12.284.236	-	12.294.236	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19.212	-	34.154	-
TỔNG CỘNG	**12.495.673**	**-**	**12.519.070**	**-**

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

19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

STT	*Tên công ty*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	26,20	Tổ dân phố 13, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S")	8.799.063	47,51	47,51	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

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

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:

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị đầu tư vào		*Tổng cộng*
	Công ty Tường Phú	*Công ty Vin3S*	
Giá trị đầu tư:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	89.281	87.990	177.271
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	89.281	87.990	177.271
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(1.987)	15.396	13.409
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	(186)	1.731	1.545
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(2.173)	17.127	14.954
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	87.294	103.386	190.680
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	87.108	105.117	192.225

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

19.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025					*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*				
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*	*Giá trị hợp lý (triệu VND)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*	*Giá trị hợp lý (triệu VND)*
Công ty Cổ phần VYHT	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	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")	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	2.081.433	-	(*)	19,73	19,73	2.081.433	-	(*)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	1.406.670	4,66	4,66	900.144	-	1.338.393
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 Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.620	-	(*)	10,00	10,00	363.620	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (i)	-	51,00	342.909	-	(*)	-	51,00	342.909	-	(*)
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife") (ii)	10,00	10,00	189.000	-	(*)	10,00	10,00	199.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	1,00	1,00	22.223	-	(*)	1,00	1,00	22.223	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
TỔNG CỘNG			**12.284.236**	**-**				**12.294.236**	**-**	

(*) Công ty và các công ty con chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

(ii) Vào tháng 6 năm 2025, Công ty và các công ty con đã nhận hoàn trả một phần vốn góp theo tỷ lệ sở hữu tương ứng với 10 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Newlife.

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh								
	Công ty Sinh Thái	*Công ty Đầu tư Việt Nam*	*Công ty Đô thị Gia Lâm*	*Công ty Quản lý Vinhomes (*)*	*Công ty Tân Liên Phát (*)*	*Công ty Thiên Niên Kỷ*	*Công ty VinIT*	*Công ty Bảo Lai*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	200.770	1.543.197
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	(76.637)	-	(76.637)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	-	200.770	1.466.560
Phân bổ lũy kế:									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	297.433	231.718	994	80.043	233.617	100.804	36.182	80.528	1.061.319
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	(36.182)	-	(36.182)
Phân bổ trong kỳ	18.311	14.265	62	5.731	16.727	7.576	-	9.946	72.618
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	315.744	245.983	1.056	85.774	250.344	108.380	-	90.474	1.097.755
Giá trị còn lại:									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	72.434	56.431	241	35.685	104.150	52.240	40.455	120.242	481.878
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	54.123	42.166	179	29.954	87.423	44.664	-	110.296	368.805

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

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 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả cho người bán	18.729.765	19.654.744
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	401.010	305.208
TỔNG CỘNG	**19.130.775**	**19.959.952**

21.2 *Người mua trả tiền trước*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Trả tiền trước cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	33.859.470	34.447.918
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	13.123.189	4.921.038
Các khoản người mua trả tiền trước khác	960.741	917.468
TỔNG CỘNG	**47.943.400**	**40.286.424**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	*41.745.628*	*36.746.563*
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*6.197.772*	*3.539.861*
Dài hạn		
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	11.008.123	6.159.308
TỔNG CỘNG	**11.008.123**	**6.159.308**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	*3.220.259*	-
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*7.787.864*	*6.159.308*

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải nộp/cấn trừ/thay đổi khác trong kỳ*	*Số đã nộp /giảm khác trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.145.432	1.502.596	(6.936.566)	1.711.462
Tiền sử dụng đất, thuê đất	3.407.735	10.047.369	(6.305.332)	7.149.772
Thuế giá trị gia tăng	3.967.989	1.748.622	(4.347.990)	1.368.621
Thuế thu nhập cá nhân	230.080	616.239	(731.667)	114.652
Các loại thuế khác	523.320	105.978	(78.492)	550.806
TỔNG CỘNG	**15.274.556**	**14.020.804**	**(18.400.047)**	**10.895.313**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải thu trong kỳ*	*Số đã cấn trừ trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.452	(9.642)	-	25.810
Các loại thuế khác	18.167	70.492	-	88.659
TỔNG CỘNG	**53.619**	**60.850**	**-**	**114.469**

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản, các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	21.045.089	19.389.258
Trích trước chi phí xây dựng của hoạt động xây dựng, tổng thầu xây dựng, tư vấn xây dựng và hoạt động bất động sản	9.635.320	11.310.952
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	4.646.033	6.289.759
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.789.315	1.413.920
Trích trước các khoản chi phí khác	1.025.973	1.081.698
TỔNG CỘNG	**38.141.730**	**39.485.587**
Dài hạn		
Trích trước cho lãi vay phải trả	456.175	305.399
Trích trước các khoản chi phí khác	78	78
TỔNG CỘNG	**456.253**	**305.477**

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	248.744	344.479
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	58.234	47.688
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	13.087
TỔNG CỘNG	**306.978**	**405.254**
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	202.765	286.189
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	214.511	211.304
TỔNG CỘNG	**417.276**	**497.493**

25. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (i)	65.450.306	34.893.366
Phải trả từ lợi nhuận chia sẻ và các nghĩa vụ khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	31.688.909	70.015.276
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (iii)	18.457.451	17.545.441
Các khoản phải trả từ chi hộ	1.307.264	712.092
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	1.840.021	1.786.830
Nhận đặt cọc, ký quỹ từ các đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng các khoản đầu tư (v)	786.000	1.216.500
Các khoản phải trả ngắn hạn khác (vi)	2.934.520	2.191.093
TỔNG CỘNG	**122.464.471**	**128.360.598**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	*100.078.693*	*63.080.615*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*22.385.778*	*65.279.983*
Dài hạn		
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (i)	69.635.478	5.189.376
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (iii)	7.764.404	1.690.096
Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	234.900	234.900
Các khoản phải trả dài hạn khác	140.311	106.704
TỔNG CỘNG	**77.775.093**	**7.221.076**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên khác	*71.376.699*	*1.841.602*
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*6.398.394*	*5.379.474*

25. PHẢI TRẢ KHÁC

(i) 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 và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản tại một số dự án của Công ty và các công ty con.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

- Khoản phải trả 1.385 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty trong Tập đoàn và các lợi ích thu được từ việc sử dụng nguồn tiền trong các tài khoản thanh toán chung này như được trình bày tại Thuyết minh số 5.
- Khoản phải trả 17.862 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty trong Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 5.
- Các khoản phải trả lợi nhuận chia sẻ cho một số đối tác với giá trị 12.442 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty.

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 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.

(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 tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà thấp tầng, chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. 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.

(v) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm tiền đặt cọc nhận được từ các đối tác cho Công ty cho mục đích chuyển nhượng cổ phần Công ty đang nắm giữ tại các công ty con và các khoản đầu tư khác.

(vi) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản phải trả từ thu chi hộ các cam kết xây dựng, nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng.

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		*Số phát sinh trong kỳ*		*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 26.1)*	21.277.020	21.277.020	24.664.100	(16.829.336)	29.111.784	29.111.784
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.1)*	3.727.871	3.727.871	1.954.930	(3.185.676)	2.497.125	2.497.125
Vay ngắn hạn từ các đối tác *(Thuyết minh số 26.2)*	10.000	10.000	11.000	(10.000)	11.000	11.000
Vay từ các đối tác đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.2)*	307.550	307.550	-	(307.550)	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.3)*	8.946.271	8.946.271	8.476.498	(1.500.000)	15.922.769	15.922.769
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	7.785	7.785	4.204	(4.179)	7.810	7.810
	34.276.497	**34.276.497**	**35.110.732**	**(21.836.741)**	**47.550.488**	**47.550.488**
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 26.1)*	11.056.139	11.056.139	5.521.813	(7.258.298)	9.319.654	9.319.654
Vay từ các đối tác *(Thuyết minh số 26.2)*	10.951.999	10.951.999	297.550	(927.001)	10.322.548	10.322.548
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 26.3)*	24.203.045	24.203.045	6.548.819	(8.521.455)	22.230.409	22.230.409
Nợ thuê tài chính dài hạn	28.506	28.506	16.457	(4.760)	40.203	40.203
Vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	776.000	776.000	197.000	(35.000)	938.000	938.000
	47.015.689	**47.015.689**	**12.581.639**	**(16.746.514)**	**42.850.814**	**42.850.814**
TỔNG CỘNG	**81.292.186**	**81.292.186**	**47.692.371**	**(38.583.255)**	**90.401.302**	**90.401.302**

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngân hàng

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			*Tài sản đảm bảo*
Bên cho vay	*Nguyên tệ*	*Triệu VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	7.075.857	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	4.742.165	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	4.128.788	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2025	(iii)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	2.063.990	Tháng 4 năm 2026	(iv)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.091.151	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 5 năm 2026	(v)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội	VND	1.795.581	Từ tháng 8 đến tháng 11 năm 2025	(vi)
Ngân hàng Mizuho	USD	1.313.500	Tháng 10 năm 2025	Không có
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.326.315	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 2 năm 2026	(vii)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	1.598.459	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2025	(viii)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	460.644	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	(ix)
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	740.031	Từ tháng 10 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	(ix)
Ngân hàng BNP Paribas	USD	788.100	Tháng 5 năm 2026	Không có
Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam	VND	987.203	Từ tháng 2 đến tháng 3 năm 2026	(ix)
TỔNG CỘNG		**29.111.784**		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Khoản vay	*Loại tiền*	*Lãi suất*
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 5,5%/năm đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất trong năm từ 6,5%/năm đến 6,8%/năm

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18).

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số tài sản của Tập đoàn, một bất động sản đầu tư của một công ty con (Thuyết minh số 16) và quyền phải thu từ các hợp đồng xây dựng giữa một công ty con với Công ty và một công ty con khác trong cùng Tập đoàn.

(iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 11 và Thuyết minh số 18) nắm giữ bởi Công ty, một tài sản và nhà xưởng, một số máy móc, thiết bị của một số công ty trong Tập đoàn.

(iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16).

(v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và một số thiết bị xây dựng của một công ty con (Thuyết minh số 14).

(vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một bằng một số cổ phiếu niêm yết, cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và quyền phải thu từ các hợp đồng xây dựng giữa một công ty con với Công ty và một số công ty con khác trong cùng Tập đoàn.

(vii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay được đảm bảo bằng các trung tâm thương mại thuộc sở hữu của các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(viii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

(ix) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty sở hữu bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (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 2025*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Tài sản đảm bảo*
	Nguyên tệ	*Triệu VND*		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	4.806.006	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 2 năm 2029	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*801.001*		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	5.042.770	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*USD*	*1.413.624*		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	VND	657.000	Từ tháng 10 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	*182.500*		
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	960.000	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 2 năm 2028	(iii)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	351.003	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 6 năm 2027	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*100.000*		
TỔNG CỘNG		**11.816.779**		
Trong đó:				
Vay dài hạn		*9.319.654*		
Vay dài hạn đến hạn trả		*2.497.125*		

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn và vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 7,8%/năm đến 16%/năm Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 12%/năm đến 12,35%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định 12%/năm

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty (Thuyết minh số 18).

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng:

- Tài khoản thu nhập Dự án tại một ngân hàng thương mại trong nước với số dư hiện tại và các lợi ích liên quan khác tích lũy phát sinh từ tài khoản đó; và
- Một bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của một công ty liên kết với Tập đoàn, không bao gồm quyền sử dụng đất.
- Một tài khoản dự phòng trả nợ ngân hàng (DSRA) bằng ngoại tệ (USD) mở tại ngân hàng nước ngoài.

(iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), một bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), không bao gồm quyền sử dụng đất, nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án được nắm giữ bởi một công ty con.

(iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng và một số thiết bị xây dựng, một số tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14) của một số công ty con và một số lợi ích khác liên quan đến tài sản này.

26.2 *Vay từ các đối tác*

Chủ yếu bao gồm:

- Khoản đi vay ngắn hạn từ một (01) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 11 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 11 năm 2025.
- Các khoản đi vay dài hạn từ ba (03) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 10.323 tỷ VND, chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm và đáo hạn vào tháng 1 năm 2027.

26.3 *Trái phiếu phát hành*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trái phiếu dài hạn phát hành	38.153.178	33.149.316
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*(15.922.769)*	*(8.946.271)*
TỔNG CỘNG	**22.230.409**	**24.203.045**

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (triệu VND)*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.080.037	Tháng 11 năm 2026	(*)	(i)
	1.496.653	Tháng 10 năm 2025	(**)	(ii)
	1.995.538	Tháng 10 năm 2025	(**)	(ii)
	1.993.992	Tháng 11 năm 2025	(**)	(ii)
	1.992.861	Tháng 12 năm 2025	(**)	(ii)
	1.987.564	Tháng 4 năm 2026	(**)	Không
	1.987.564	Tháng 4 năm 2026	(**)	Không
	1.987.314	Tháng 5 năm 2026	(**)	Không
	2.481.282	Tháng 6 năm 2026	(**)	(iii)
	2.973.660	Tháng 3 năm 2027	(**)	Không
	991.198	Tháng 3 năm 2027	(**)	Không
	1.971.220	Tháng 10 năm 2027	(**)	(iii)
	1.971.508	Tháng 11 năm 2027	(**)	(iii)
	3.949.792	Tháng 12 năm 2027	(**)	(iii)
	6.418.542	Tháng 12 năm 2027	(**)	(iii)
	1.874.453	Tháng 8 năm 2026	(**)	(iv)
TỔNG CỘNG	**38.153.178**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	*22.230.409*			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*15.922.769*			

(*) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,875%/năm đến 9,275%/năm

(**) Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại trong nước.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 bất động sản đầu tư (*Thuyết minh số 16*).

(iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và tài khoản thương mại của Công ty thuộc sở hữu của Tập đoàn.

(iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một tài sản (không bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản là bất động sản gắn liền với đất) thuộc sở hữu của một công ty trong cùng Tập đoàn, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu thu được từ tài sản này.

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 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 và dịch vụ xây dựng theo điều khoản bảo hành.

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ					
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
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	133.391.779	3.334.513	182.636.306
- Tăng do mua công ty con và thành lập công ty con mới	-	-	-	-	3.653	3.653
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	1.188.877	12.083.311	13.272.188
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	11.775.718	(155.603)	11.620.115
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Chia cổ tức bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(600.000)	(600.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	43.543.675	1.260.023	1.111.316	146.351.374	14.665.874	206.932.262
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2025	41.074.120	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	18.108.334	220.743.975
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	10.196.992	680.440	10.877.432
- Chia cổ tức bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(1.093.782)	(1.093.782)
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	(30.829)	(30.829)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	262.679	(262.679)	-
- Tăng khác	-	-	-	9.003	-	9.003
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	41.074.120	(6.755.610)	1.116.316	177.669.489	17.401.484	230.505.799

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 chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	41.074.120	43.543.675
Số cuối kỳ	41.074.120	43.543.675

28.3 *Cổ phiếu phổ thông*

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.107.412.004	4.107.412.004
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.107.412.004	4.107.412.004
Cổ phiếu phổ thông	*4.107.412.004*	*4.107.412.004*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.107.412.004	4.107.412.004
Cổ phiếu phổ thông	*4.107.412.004*	*4.107.412.004*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

29. DOANH THU

29.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng doanh thu	**34.672.878**	**36.586.565**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	17.103.637	21.868.985
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bán hàng	7.923.483	1.641.283
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và xây dựng	6.369.316	9.967.063
Doanh thu khác	3.276.442	3.109.234
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**34.672.878**	**36.586.565**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*28.875.205*	*35.361.856*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*5.797.673*	*1.224.709*

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	290.278	37.699
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	6.079.038	9.929.364
TỔNG CỘNG	**6.369.316**	**9.967.063**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày báo cáo tài chính hợp nhất	30.492.977	21.050.434

29. DOANH THU

29.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	3.799.748	6.525.324
Lãi tiền gửi, đặt cọc, cho vay và cổ tức được chia	4.526.009	3.414.083
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư	460.394	44.001
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần *(Thuyết minh số 37)*	5.075.125	-
Thu nhập tài chính khác	49.781	55.142
TỔNG CỘNG	**13.911.057**	**10.038.550**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*3.086.721*	*1.873.383*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*10.824.336*	*8.165.167*

(i) Chủ yếu bao gồm lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư với các công ty trong cùng Tập đoàn.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	500.437	452.902
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(125.003)	(192.663)

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	11.998.844	12.945.602
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và xây dựng	5.775.243	9.245.901
Giá vốn dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bán hàng	4.537.841	1.307.301
Giá vốn khác	3.017.302	2.625.124
TỔNG CỘNG	**25.329.230**	**26.123.928**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và phân bổ phí phát hành khoản vay, trái phiếu	6.095.016	3.108.517
Chi phí quản lý trái phiếu	234.341	204.142
Lỗ chênh lệch tỷ giá	214.809	225.936
Hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư	-	(52.107)
Chi phí tài chính khác	757.909	435.962
TỔNG CỘNG	**7.302.075**	**3.922.450**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	456.019	866.946
Chi phí quảng cáo tiếp thị và các chi phí liên quan khác	203.467	130.472
Chi phí hoạt động, thuê mặt bằng kinh doanh	51.071	55.575
Chi phí nhân công	165.301	165.540
Chi phí bán hàng khác	74.576	159.084
TỔNG CỘNG	**950.434**	**1.377.617**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tài trợ cho mục đích giáo dục, y tế và từ thiện	1.225.973	416.789
Chi phí dịch vụ mua ngoài	581.312	510.541
Chi phí nhân viên quản lý	170.686	205.709
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	88.813	88.859
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	253.464	62.820
TỔNG CỘNG	**2.320.248**	**1.284.718**

33. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	149.590	405.077
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	30.081	38.803
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	411.073	-
Thu nhập khác	43.086	26.588
TỔNG CỘNG	**633.830**	**470.468**

34. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Lãi phạt chậm nộp thuế và chi phí phạt hủy hợp đồng Hợp tác kinh doanh ("BCC")	407.091	598.651
Lỗ thanh lý tài sản cố định	1.719	7.525
Chi phí khác	36.026	23.196
TỔNG CỘNG	**444.836**	**629.372**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	19.459.255	11.712.464
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.583.889	13.669.109
Chi phí nhân công	1.956.560	1.460.937
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.118.196	790.817
Chi phí tài trợ cho mục đích giáo dục, y tế và từ thiện	1.225.973	416.789
Chi phí khác	1.253.314	853.196
TỔNG CỘNG	**44.597.187**	**28.903.312**

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 chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.597.276	1.942.564
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	397.779	196.456
TỔNG CỘNG	**1.995.055**	**2.139.020**

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (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 chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**12.872.487**	**13.759.135**
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	2.574.497	2.751.827
Điều chỉnh cho các khoản:		
Lỗ của các công ty con	96.495	96.929
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với hoạt động bất động sản	231.326	41.644
Chi phí không được khấu trừ	80.080	136.258
Lãi vay không được trừ	134.333	475.363
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các kỳ trước vào kỳ này	(314.376)	(59.743)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15.035	15.390
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán, sáp nhập	66.666	92.539
Thu nhập từ cổ tức được chia và lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(700.590)	(1.301.958)
Lỗ năm trước chuyển sang	(119.603)	(66.508)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(24.860)	(32.531)
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán và chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(17.739)	-
Điều chỉnh khác	(26.209)	(10.190)
Chi phí thuế TNDN	**1.995.055**	**2.139.020**

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.

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 TNDN hoãn lại và thuế TNDN 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 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	379.217	377.312	1.905	70.112
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	398.312	410.494	(12.182)	(104.870)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con và ngày góp vốn	60.459	20.011	40.448	(801)
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	134.657	98.397	36.260	(16.034)
Chênh lệch từ góp vốn bằng tài sản vào công ty con	239.005	276.215	(37.210)	-
	1.211.650	***1.182.429***		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(443.363)	(419.338)	(24.025)	12.692
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện	(465.516)	(236.514)	(229.002)	-
Chênh lệch từ hợp đồng thuê tài chính	(980.022)	(806.049)	(173.973)	(157.537)
Lãi trong công ty liên kết	(2.140)	(2.140)	-	(18)
	(1.891.041)	***(1.464.041)***		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	***(679.391)***	***(281.612)***		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			***(397.779)***	***(196.456)***

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.4 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ thuế 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 4.026 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.039 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 TNDN 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 vượt ngưỡng quy định

Phần chi phí lãi vay không được trừ 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 132/2020/ND-CP 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 TNDN 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.

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch và/hoặc số dư với Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ Phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty VEFAC")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus ("Công ty VinBus")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch và hoặc số dư với Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH Giáo dục Và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH World Academy ("Công ty World Academy")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail ("Công ty Vận hành Vincom Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng Công nghệ cao V-G ("Công ty V-G")	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Công ty Tập đoàn Đầu tư Việt Nam")	Công ty chịu sự kiểm soát chung
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VinEG ("Công ty VinEG")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương Mại Ngọc Việt ("Công ty Ngọc Việt"), đã được sáp nhập vào Công ty Vinsmart	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 22 tháng 4 năm 2024
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ VinIT ("Công ty VinIT")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics ("Công ty VinRobotics")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển Và Ứng dụng Người máy đa năng VinMotion ("Công ty VinMotion")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Cổ đông lớn của công ty con số 1	
Cổ đông lớn của công ty con số 2	
Cá nhân số 1	Thành viên Hội đồng Quản trị
Cá nhân số 2	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

Ngoài các giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 26, những giao dịch trọng yếu khác của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc và góp vốn vào công ty mẹ cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án bất động sản	8.048.157	7.647.059
		Nhận hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án và chuyển nhượng cổ phần từ công ty mẹ	8.027.467	11.872.000
		Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng từ công ty mẹ	4.000.000	3.711.811
		Doanh thu hoạt động xây dựng, tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng từ công ty mẹ	1.207.487	948.922
		Doanh thu hoạt động tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới phải thu từ công ty mẹ	358.301	33.944
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý cho công ty mẹ	272.727	586.887
		Cấn trừ tạm ứng phí dịch vụ quản lý cho công ty mẹ	136.364	-
		Phải trả công ty mẹ về hợp đồng hợp tác đầu tư	23.966.328	-
		Phí dịch vụ quản lý phải trả cho công ty mẹ	527.457	420.279
		Chia sẻ lợi nhuận phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản từ công ty mẹ	2.854.685	6.496.344
		Chia sẻ lợi nhuận đã thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản từ công ty mẹ	9.368.000	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần phải thu từ công ty mẹ	-	2.326.779
		Chuyển nhượng cổ phần cho công ty mẹ	111.591	-
		Bồi hoàn chi phí đầu tư xây dựng cho công ty mẹ	6.104.474	-
		Thu nhập từ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần từ công ty mẹ	5.073.529	-
		Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần từ công ty mẹ	2.863.125	-

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)

Ngoài các giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 26, những giao dịch trọng yếu khác của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong kỳ bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa phải trả cho Công ty VinFast	47.897	179.804
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu từ Công ty VinFast	915.550	819.458
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu từ Công ty VinFast	252.068	303.198
		Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính từ Công ty VinFast	3.422.114	-
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng từ công ty VEFAC	942.500	-
		Chi phí xây dựng phải thu từ công ty VEFAC	357.580	-
		Phải thu từ thu chi hộ với công ty VEFAC	601.974	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	912.871	-
		Cổ tức phải thu từ công ty VEFAC	337.508	-
		Doanh thu hoạt động xây dựng, tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng từ công ty VEFAC	178.088	-
		Chuyển tiền hoàn trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty VEFAC	62.849.463	-
		Phí tư vấn bán hàng, kế toán và phát triển dự án phải thu từ Công ty VEFAC	2.769.200	69.194
		Chuyển giao công nợ liên quan đến phần dự án chuyển nhượng	4.989.432	-

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)

Ngoài các giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 26, những giao dịch trọng yếu khác của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong kỳ bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa phải trả	53.590	719.557
		Tạm ứng mua hàng hóa	-	665.353
		Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher	312.469	503.600
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	-	356.449
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	-	260.000
		Lãi cọc phải trả	164.521	-
Công ty Ngọc Việt	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 22 tháng 4 năm 2024	Cho vay phải thu	-	34.480.000
		Cho vay đã thu	-	27.275.000
Công ty Vinsmart	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay đã thu	-	8.246.000
		Lãi vay phải thu	-	659.282

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)

Ngoài các giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 26, những giao dịch trọng yếu khác của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong kỳ bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	11.700.000	-
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu	4.000.000	9.480.000
		Cho vay đã thu	10.933.142	9.480.000
		Lãi vay phải thu	167.546	94.567
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	-	1.248.612
		Nhận hoàn cọc chuyển nhượng dự án	-	150.000
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay phải thu	14.230.000	-
		Cho vay đã thu	11.720.000	-
		Lãi vay phải thu	145.695	-
		Chi tài trợ	360.000	294.000
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.070.910	268.831
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi tài trợ	685.000	75.000

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)

Ngoài các giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 26, những giao dịch trọng yếu khác của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong kỳ bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ Vincom	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay phải thu	16.975.000	-
		Cho vay đã thu	15.607.598	-
		Lãi vay phải thu	114.011	-
Công ty VinIT	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải trả cổ tức	100.000	-
Công ty VinRobotics	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu	5.200.000	-
		Cho vay đã thu	4.700.000	-
Cổ đông lớn của công ty con số 2		Phải trả về đi vay	197.000	24.012
Công ty TNHH World Academy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu	6.750.000	-
		Cho vay đã thu	6.100.000	-
		Lãi vay phải thu	113.540	-
Công ty Vinmotion	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu	1.900.000	-

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)

Ngoài các giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 26, những giao dịch trọng yếu khác của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong kỳ bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Cổ đông lớn của Công ty con số 1		Phải trả cổ tức	987.000	-
Cá nhân số 1	Thành viên Hội đồng Quản trị	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần	-	210.210
Cá nhân số 2	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty mẹ	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần	-	202.125

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ, hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh, cho vay và đi vay với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản trên hợp đồng thỏa thuận bởi các bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ một số khoản vay và cho vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cấn trừ công nợ. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm 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 2025, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty và các công ty con được đảm bảo bởi 894 triệu cổ phiếu của Công ty VinFast Auto Ltd., được nắm giữ bởi một số bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn.

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 7.1)*				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	482.271	212.320
		Phí quản lý và tư vấn bán hàng	364.290	567.867
		Phải thu từ hoạt động xây dựng	5.217	425.323
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	191.017	168.237
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn	Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	140.534	140.534
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan khác	121.578	246.622
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ dịch vụ xây dựng	191.486	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	481.444	486.297
			1.977.837	**2.247.200**

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*

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
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	146.657	304.807
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.092	59.897
Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	26.190	26.656
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước chi phí khác	8.661	22.916
			182.600	**414.276**
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 9)*				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh và hợp tác phát triển dự án	410.230	2.161.377
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.821.514	8.334.829
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu chi hộ	631.729	631.729
		Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	519.057	498.979
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ cổ tức	337.508	-
		Phải thu chi hộ	-	548.598
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa	27.390	340.160
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu khác từ hợp đồng cho thuê tài chính	114.728	123.862
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	286.850	372.327
			4.149.006	**13.011.861**

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 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu dài hạn khác *(Thuyết minh số 9)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	35.355.085	27.543.700
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty Vinfast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	20.047.279	15.854.162
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	1.423.128	1.533.048
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu dài hạn khác	136.063	182.706
			59.751.555	**47.903.616**
Tài sản ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 13)*				
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án	1.058.612	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Tài sản ngắn hạn khác	125	-
			1.058.737	**-**

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 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tài sản dài hạn khác *(Thuyết minh số 13)*				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án và chuyển nhượng cổ phần	28.202.000	34.241.549
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích hợp tác, phát triển dự án	-	1.058.612
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho mục đích phát triển dự án	11.700.000	-
			39.902.000	**35.300.161**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 21.1)*				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	165.949	18.220
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	55.706	-
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	11.589	12.693
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	10.364	44.404
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	32.700	150.792
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	108.599	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	16.103	79.099
			401.010	**305.208**

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 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 21.2)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	4.625.804	2.647.652
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	1.288.632	882.613
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích xây dựng	273.740	-
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	9.596	9.596
			6.197.772	**3.539.861**
Người mua trả tiền trước dài hạn *(Thuyết minh số 21.2)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	4.832.310	3.312.011
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	2.627.294	2.245.297
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	328.260	602.000
			7.787.864	**6.159.308**

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 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 25)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	17.861.854	-
		Phải trả từ chi hộ giải phóng mặt bằng	12.546	11.622
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	833.337	833.337
		Phải trả ngắn hạn khác	196.614	147.355
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	699.533	699.533
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.592.117	63.348.366
Công ty VinIT	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả cổ tức	100.000	-
Cổ đông lớn của công ty con số 1		Phải trả cổ tức	987.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	102.777	239.770
			22.385.778	**65.279.983**
Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 25)*				
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản và hợp tác kinh doanh	4.497.384	2.426.474
		Phải trả khác	38.010	-
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	1.863.000	2.953.000
			6.398.394	**5.379.474**

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 2025:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty TNHH World Academy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	650.000	12%	Tháng 4 năm 2026	Không
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	139.000	12%	Tháng 3 và 4 năm 2026	Không
		789.000			

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	139.000	12%	Tháng 4 năm 2025	Không
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	6.933.142	12%	Tháng 11 năm 2025	Không
		7.072.142			

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) (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	2.510.000	12%	Tháng 8 năm 2026	Không
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.367.402	12%	Tháng 7 và 8 năm 2026	Không
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	2.500.000	12%	Tháng 8 năm 2026	Không
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.900.000	12%	Tháng 8 và 9 năm 2026	Không
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinIT	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	251.690	12%	Tháng 1 năm 2027	Không
		8.529.092			

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 dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Cổ đông lớn của công ty con số 2		938.000	11% - 12%	Tháng 1 năm 2027	Không
		938.000			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Cổ đông lớn của công ty con số 2		776.000	11%	Tháng 7 năm 2026	Không
		776.000			

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 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	5.113	4.138
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	1.625	1.666
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	757	526
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	780	1.438
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	737	718
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	737	718
Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	655	638
TỔNG CỘNG		**10.404**	**9.842**

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

		Lương	
	Chức danh	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	7.016	12.939
Các thành viên quản lý khác		17.001	19.092
TỔNG CỘNG		**24.017**	**32.031**

Thù lao và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát ("BKS"):

Đơn vị tính: triệu VND

		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng BKS đến ngày 23 tháng 4 năm 2025	-	-
Ông Trần Minh Anh	Trưởng BKS từ ngày 23 tháng 4 năm 2025	305	-
Các thành viên BKS		145	197
TỔNG CỘNG		**450**	**197**

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 chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.196.992	11.775.718
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**10.196.992**	**11.775.718**

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.107.412.004	4.354.367.488
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**4.107.412.004**	**4.354.367.488**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.483	2.704
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.483	2.704

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 năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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 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;
- Hoạt động tư vấn bán hàng: bao gồm cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng; môi giới bán hàng cho các dự án bất động sản của các chủ đầu tư.
- 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 là trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh bất động sản	*Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng*	*Hoạt động tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới*	*Hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*17.105.969*	*4.868.472*	*7.923.483*	*4.774.954*	-	*34.672.878*
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	*262.218*	*82.188*	*2.089.509*	*(2.433.915)*	-
Tổng doanh thu	17.105.969	5.130.690	8.005.671	6.864.463	(2.433.915)	34.672.878
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*6.925.726*	*1.676.682*	*3.396.033*	*1.120.278*	*(257.942)*	*12.860.777*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						*11.710*
Lợi nhuận thuần trước thuế						*12.872.487*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						*(1.995.055)*
Lợi nhuận thuần sau thuế						*10.877.432*
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định						
Tài sản cố định	-	*22.093*	-	*2.323.038*	-	*2.345.131*
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	*4.607.545*	-	-	*447.733*	-	*5.055.278*
Khấu hao và hao mòn	*59.495*	-	-	*1.058.701*	-	*1.118.196*
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	*556.471.193*	*25.664.253*	*3.832.181*	*99.606.470*	*(161.246.727)*	*524.327.370*
Tài sản không phân bổ (ii)						*129.479.454*
Tổng tài sản						653.806.824
Nợ phải trả bộ phận	*306.558.482*	*61.656.952*	*43.501*	*133.776.974*	*(161.246.727)*	*340.789.182*
Nợ phải trả không phân bổ (iii)						*82.511.843*
Tổng nợ phải trả						423.301.025

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 2024 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 2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh bất động sản	*Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng*	*Hoạt động tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới*	*Hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*21.868.985*	*8.862.610*	*1.641.283*	*4.213.687*	-	*36.586.565*
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	*1.008.920*	*364.377*	*1.891.946*	*(3.265.243)*	-
Tổng doanh thu	21.868.985	9.871.530	2.005.660	6.105.633	(3.265.243)	36.586.565
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*14.120.968*	*644.263*	*(979.024)*	*2.118.346*	*(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*
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định						
Tài sản cố định	-	*167.266*	-	*3.199.390*	-	*3.366.656*
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	*24.475.305*	-	-	*3.281.963*	-	*27.757.268*
Khấu hao và hao mòn	*122.572*	-	-	*1.677.906*	-	*1.800.478*
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	*431.573.733*	*6.850.138*	*2.901.145*	*63.578.084*	*(40.067.973)*	*464.835.127*
Tài sản không phân bổ (ii)						99.374.233
Tổng tài sản						564.209.360
Nợ phải trả bộ phận	*253.067.743*	*16.791.304*	*420.014*	*40.858.296*	*(39.414.554)*	*271.722.803*
Nợ phải trả không phân bổ (iii)						*71.742.582*
Tổng công nợ						343.465.385

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 và các khoản phải thu từ bán tàu thương mại, ký quỹ ngân hàng), các khoản đầu tư vào các đơn vị khác, 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 GTGT được khấu trừ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(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 dài hạn phải thu 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 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 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đến 1 năm	600.499	234.356
Trên 1 đến 5 năm	1.120.397	800.099
Trên 5 năm	9.215.582	8.369.048
TỔNG CỘNG	**10.936.478**	**9.403.503**

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, tài sản 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 thoả thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đến 1 năm	1.415.034	999.909
Trên 1 đến 5 năm	2.883.946	2.203.933
Trên 5 năm	2.435.165	2.435.051
TỔNG CỘNG	**6.734.145**	**5.638.893**

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 hợp nhất. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	*Lãi thuê tài chính*	*Giá trị hiện tại của khoản thanh toán*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu*	*Lãi thuê tài chính*	*Giá trị hiện tại của khoản thanh toán*
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn						
Không quá 1 năm	23.536	23.290	20.676	23.536	23.295	20.685
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn						
Trên 1-5 năm	94.648	93.237	51.831	94.146	93.225	51.582
Trên 5 năm	393.893	265.923	57.121	406.164	277.521	57.537
TỔNG CỘNG	**512.077**	**382.450**	**129.628**	**523.846**	**394.041**	**129.804**

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

Cam kết cho thuê tài chính (tiếp theo)

Một số công ty con, hiện đang cho thuê một số nhà xưởng gắn liền với đất theo hợp đồng thuê tài chính với các công ty trong cùng Tập đoàn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	*Lãi thuê tài chính*	*Giá trị hiện tại của khoản thanh toán*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu*	*Lãi thuê tài chính*	*Giá trị hiện tại của khoản thanh toán*
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn						
Không quá 1 năm	840.351	2.527.758	769.482	602.709	1.806.873	570.168
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn						
Trên 1-5 năm	4.696.880	12.103.706	3.250.757	2.611.281	8.670.830	1.856.110
Trên 5 năm	199.349.423	167.721.441	20.131.925	149.283.179	125.253.471	13.231.830
TỔNG CỘNG	**204.886.654**	**182.352.905**	**24.152.164**	**152.497.169**	**135.731.174**	**15.658.108**

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 các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng thực hiện các dự án bất động sản và các dự án phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con. Tổng giá trị cam kết theo ước tính để triển khai hoạt động đầu tư xây dựng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 ước tính là 23.415 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ước tính là 6.672 tỷ VND).

Công ty và các công ty con đã được các cơ quan Nhà nước giao đất để triển khai một số dự án bất động sản và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và thuê đất cho các diện tích đất được giao này. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty và các công ty con đã nhận được thông báo nộp tiền từ các cơ quan nhà nước với tổng giá trị tiền sử dụng đất và thuê đất phải nộp là 27.680 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 2025 là 112.000.000 USD.

Cam kết liên quan đến các dự án liên danh phát triển bất động sản

Công ty, một số công ty con đã nhận được chấp thuận liên danh với các đối tác để trở thành nhà đầu tư thực hiện một số dự án bất động sản. Theo đó, Công ty, một số công ty con và các đối tác sẽ thực hiện góp vốn theo tỷ lệ được quy định tại các văn bản liên quan được ban hành bởi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tương ứng với 15% tổng vốn đầu tư của các dự án liên danh.

Các cam kết đặt cọc cho mục đích ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án bất động sản

Công ty và một công ty con đã ký kết Thỏa thuận nguyên tắc với một số đối tác doanh nghiệp và bên liên quan trong Liên danh chủ đầu tư một số dự án bất động sản. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà Công ty và công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận nguyên tắc này là 67.508 tỷ VND.

Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh chia sẻ lợi nhuận cho đối tác và cam kết khác liên quan đến các dự án bất động sản

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác. Theo đó, Công ty và các công ty con cam kết chia sẻ lợi nhuận, hoàn trả vốn góp và các cam kết theo thời hạn quy định trong hợp đồng.

Ngoài ra, Công ty đã ký Thỏa thuận đầu tư khung với một đối tác cho một phần dự án bất động sản mà một công ty con làm chủ đầu tư. Theo thỏa thuận này, đối tác có quyền hưởng cổ tức cố định và cổ tức thưởng.

Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác/hợp đồng hợp tác đầu tư

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng hợp tác với các đối tác và công ty trong cùng Tập đoàn nhằm mục đích nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản hoặc hợp tác một số cấu phần dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng giá trị cam kết còn lại mà Công ty và các công ty con phải chi trả theo các hợp đồng và thỏa thuận này là 1.857 tỷ VND.

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

Cam kết liên quan đến các thỏa thuận nhận chuyển nhượng cổ phần

Công ty và các công ty con, đã ký kết các hợp đồng nhận chuyển nhượng vốn với một số đối tác doanh nghiệp. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà Công ty và các công ty con phải chi trả theo các hợp đồng này là 2.062 tỷ VND.

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

Công ty 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 bất động sản với 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 với tổng giá trị là 6.695 tỷ VND để đảm bảo cho một số khoản vay của các công ty trong cùng Tập đoàn và các đối tác đã thanh toán theo các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

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 và nghĩa vụ liên quan trong công ty con này.

Sự kiện của Công ty Đô thị Gia Lâm, công ty con

Công ty Đô thị Gia Lâm là bị đơn trong một vụ kiện bởi nguyên đơn là Công ty Sinh Thái, và bên có yêu cầu độc lập là thành viên góp vốn còn lại trong Công ty Đô thị Gia Lâm, liên quan đến hiệu lực của một Nghị quyết Hội đồng Thành viên của Công ty Đô thị Gia Lâm, với nội dung về việc sửa đổi điều lệ của Công ty Đô thị Gia Lâm và việc xác định và chi trả lợi nhuận luỹ kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho các thành viên góp vốn. Theo đó, Công ty Sinh Thái yêu cầu Công ty Đô thị Gia Lâm thực hiện nghị quyết, trong khi thành viên góp vốn còn lại yêu cầu huỷ bỏ nghị quyết nêu trên. Vụ kiện đã được xét xử sơ thẩm bởi Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội với phán quyết sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Sinh Thái và bác yêu cầu độc lập thành viên góp vốn còn lại. Thành viên góp vốn còn lại đã kháng cáo bản án sơ thẩm và vụ án đang trong quá trình thụ lý bởi Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Vụ án chưa có quyết định đưa ra xét xử phúc thẩm

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	30.188.645	18.414.726
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	6.380.250	12.312.200
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(26.180.098)	(17.246.165)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(1.500.000)	-

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

Trong tháng 7 năm 2025, Công ty đã thành lập công ty con mới là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long. Theo đó, Công ty đã góp vốn bằng tài sản để nắm giữ trên 99% vốn điều lệ của công ty con này. Sau đó, trong tháng 8 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long cho một số đối tác.

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 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.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Trần Thị Như Hiếu	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	98,40	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,00	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,30	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	99,99	99,57	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (i) (ii)	Công ty Tây Tăng Long	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	Công ty ĐTĐH Berjaya	97,54	97,40	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (i)	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	99,76	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Công ty Thái Sơn	100,00	66,24	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, 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 Kỷ	Công ty Thiên Niên Kỷ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, 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	99,99	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, 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	66,83	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, 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	99,79	Số 110 Đặng Công Bỉnh, ấp 6, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,21	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, 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 (i)	Công ty Đại An	100,00	99,90	Quốc lộ 5A, thôn Đình Dù, Xã Đại Đồng, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	64,47	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đông Ngạc, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
19	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	64,47	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Tỉnh Lào Cai	▸ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	64,47	Thôn Khau Ca, Xã Mường Lai, Tỉnh Lào Cai	▸ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	100,00	65,06	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	▸ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	64,67	Thôn Bản Ro, Xã Tân Lĩnh, Tỉnh Lào Cai	▸ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	64,47	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	▸ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	65,31	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	▸ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	66,82	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	▸ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	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 Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	▸ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
27	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty Vincons Windows	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	▸ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
28	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Bắc Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	▸ Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
29	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh (i)	Công ty Trường Thịnh	99,00	98,77	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	Công ty Cá Tầm	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	Công ty Hiệp Thành Công	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00	89,03	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	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 Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	Công ty TS Holding	65,99	65,71	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	Công ty TPX Holding	64,99	64,72	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	Công ty Sao Mai	100,00	66,24	Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (i)	Công ty Cam Ranh	100,00	99,82	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	Công ty Bảo Lai Green	100,00	64,47	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
39	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	Công ty Vịnh Xanh 1	99,74	99,74	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
40	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	Công ty Vịnh Xanh 2	99,77	99,77	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	100,00	99,20	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	100,00	99,20	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn