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 2022

Building a better working world

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 2022

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 - 90
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	91 - 94

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	
Ông Ashish Jaiprakash Shastry	Thành viên	
Ông Trần Kiên Cường	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:

Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng Ban
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Ông Phạm Thiếu Hoa	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2022
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 11 tháng 3 năm 2022

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên Hội đồng Quản trị	Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 5 năm 2022
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 5 năm 2022
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 11 tháng 3 năm 2022

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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 2022.

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 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60871645/66769933-HN/LR

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

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 94, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 2022, 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

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**181.594.498**	**94.437.005**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***29.813.549***	***4.625.760***
111	1. Tiền		3.546.896	589.868
112	2. Các khoản tương đương tiền		26.266.653	4.035.892
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***3.799.199***	***4.979.444***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	218.370	2.326.552
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	3.580.829	2.652.892
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***59.954.849***	***37.750.127***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	14.512.001	15.248.468
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	11.390.830	8.580.390
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.457.056	3.921.463
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	29.786.194	10.143.797
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(191.232)	(143.991)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***57.189.556***	***28.578.815***
141	1. Hàng tồn kho		57.273.200	28.645.955
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(83.644)	(67.140)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***30.837.345***	***18.502.859***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	3.121.515	1.550.691
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	569.157	433.669
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	38.820	22.330
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	27.107.853	16.496.169

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**137.510.832**	**136.079.466**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***17.194.980***	***14.955.143***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	936.343	8.937.663
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	16.258.637	6.017.480
220	***II. Tài sản cố định***		***8.237.918***	***7.497.824***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	7.096.553	6.271.368
222	Nguyên giá		7.874.963	6.856.426
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(778.410)	(585.058)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	1.141.365	1.226.456
228	Nguyên giá		1.350.602	1.391.675
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(209.237)	(165.219)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***16***	***16.874.929***	***12.078.894***
231	1. Nguyên giá		18.102.233	13.058.837
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.227.304)	(979.943)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***53.121.600***	***45.032.886***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	53.121.600	45.032.886
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***19***	***11.846.090***	***10.940.392***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	3.636.736	3.556.961
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	8.089.674	7.263.751
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	119.680	119.680
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***30.235.315***	***45.574.327***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.616.975	1.725.206
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	1.091.910	556.352
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	26.218.597	41.882.440
269	4. Lợi thế thương mại	20	1.307.833	1.410.329
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**319.105.330**	**230.516.471**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**189.596.618**	**99.109.060**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***173.121.096***	***75.400.658***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	11.090.288	12.506.633
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	49.016.210	8.865.372
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	20.494.952	3.794.450
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	16.967.443	16.360.513
318	5 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	518.337	516.444
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	55.799.520	31.905.317
320	7. Vay ngắn hạn	26	19.227.213	250.820
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		7.133	1.201.109
330	***II. Nợ dài hạn***		***16.475.522***	***23.708.402***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	21.779	1.638.709
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	1.049.251	1.251.448
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	250.230	222.517
338	4. Vay dài hạn	26	12.633.753	19.667.987
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	737.735	608.707
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	27.1	1.782.774	319.034

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**129.508.712**	**131.407.411**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***28***	***129.508.712***	***131.407.411***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		43.543.675	43.543.675
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*43.543.675*	*43.543.675*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.260.023	1.260.023
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		529.355	524.355
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		75.756.844	79.413.446
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước*		*70.704.711*	*41.181.599*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*5.052.133*	*38.231.847*
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		8.418.815	6.665.912
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**319.105.330**	**230.516.471**

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
M.S.D.N: 0102677977

Nguyễn Hoàng Sơn	Lê Tiến Công	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

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 2022

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 2022*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**29.1**	**13.393.926**	**41.001.561**
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**	**13.393.926**	**41.001.561**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**30**	**(7.507.401)**	**(20.368.907)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**5.886.525**	**20.632.654**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**29.2**	**4.735.366**	**2.858.420**
22	**7. Chi phí tài chính**	**31**	**(1.177.507)**	**(1.138.628)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*(1.052.061)*	*(1.207.186)*
24	**8. Phần lãi trong công ty liên kết**	**19.1**	**21.298**	**31.265**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**32**	**(676.805)**	**(1.010.714)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**32**	**(1.509.693)**	**(866.349)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**7.279.184**	**20.506.648**
31	**12. Thu nhập khác**	**33**	**227.553**	**119.883**
32	**13. Chi phí khác**	**34**	**(261.754)**	**(71.167)**
40	**14. (Lỗ)/lợi nhuận khác**		**(34.201)**	**48.716**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**7.244.983**	**20.555.364**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**36.1**	**(2.142.737)**	**(4.226.505)**
52	**17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**36.3**	**370.915**	**(248.801)**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**5.473.161**	**16.080.058**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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 2022*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**5.206.540**	**15.947.553**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**266.621**	**132.505**

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**36**	**1.196**	**3.729**

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

Nguyễn Hoàng Sơn	Lê Tiến Công	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

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 2022

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 2022*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**7.244.983**	**20.555.364**
	Điều chỉnh kế toán cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	35	626.754	509.406
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		333.506	(19.962)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(5.012)	(1.155)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.420.964)	(2.866.559)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	1.052.061	1.207.186
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**4.831.328**	**19.384.280**
09	Tăng các khoản phải thu		(17.159.236)	(944.705)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(24.015.801)	8.023.310
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		77.540.522	(17.663.239)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(1.498.202)	1.531.159
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		2.108.182	(198.994)
14	Tiền lãi vay đã trả		(972.220)	(1.233.081)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(4.059.712)	(4.609.590)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**36.774.861**	**4.289.140**

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 2022

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 2022*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
	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		(12.159.785)	(3.399.849)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		64.805	15.066
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.501.115)	(5.150.435)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		7.246.527	931.476
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(11.514.355)	(8.478)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		12.885.887	-
27	Tiền thu lãi cho vay		865.188	285.088
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(7.112.848)**	**(7.327.132)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		8.473.226	3.373.375
34	Tiền trả nợ gốc vay		(4.238.787)	(5.533.226)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(8.708.663)	(97.835)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(4.474.224)**	**(2.257.686)**

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 2022

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 2022*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**25.187.789**	**(5.295.678)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**4.625.760**	**13.713.651**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**29.813.549**	**8.417.973**

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

Nguyễn Hoàng Sơn	Lê Tiến Công	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 60 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 2022 là: 7.701 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7.676).

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

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có 32 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 32 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.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Sự kiện quan trọng trong kỳ

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế và hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty và các công ty con đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Do ảnh hưởng khó đoán định của Đại dịch Covid-19, các giả định về ước tính được sử dụng làm cơ sở lập thông tin tài chính tương lai sẽ ít chắc chắn hơn và cần Ban Tổng Giám đốc/thẩm định viên độc lập thận trọng hơn so với trong điều kiện thị trường thông thường. Ban Tổng Giám đốc/thẩm định viên độc lập đưa ra các giả định về ước tính dựa trên các thông tin tốt nhất tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Việc thay đổi các giả định nói trên có thể làm thay đổi tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 2022 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

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 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Hàng 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 tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

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.

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa xây dựng (tiếp theo)

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.

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 vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *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.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình* (tiếp theo)

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.20, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

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

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.

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.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Khi công cụ vốn phát hành được cấu thành trong giá phí hợp nhất kinh doanh, giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày trao đổi của các công cụ vốn đó. Trường hợp không có giá công bố đáng tin cậy, thì giá trị hợp lý của công 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.

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)

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

3.12 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

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 trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty và các công ty con mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua bất động sản trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các bất động sản trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

3.20 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

Trong giao dịch Công ty và các công ty con cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty và các công ty con xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được Công ty và các công ty con hoàn thành với khách hàng. Giá trị hợp đồng được phân bổ cho sản phẩm được xác định bằng tổng giá trị hợp đồng trừ đi giá trị hợp lý ước tính của dịch vụ. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện được ghi nhận vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" hoặc chỉ tiêu "Doanh thu chưa thực hiện" trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.21 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

3.22 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

3.22 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.22 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.23 *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.

3.24 *Thông tin theo bộ phận*

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

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty và các công ty con không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

3.25 *Các bên liên quan*

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

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

3.26 Chia tách công ty

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

- Tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;
- Phần chênh lệch giữa tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của Công ty; và
- Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.27 Chi phí phát hành trái phiếu

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

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

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Mua Công ty Cổ phần SV Tây Hà Nội (Công ty SV Tây Hà Nội), công ty con mới

Trong tháng 3 năm 2022, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 96% cổ phần trong Công ty SV Tây Hà Nội từ các đối tác. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 2.750 tỷ VND, trong đó bao gồm 2.640 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 110 tỷ VND là giá trị của khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào 4% phần vốn góp của Công ty SV Tây Hà Nội trước đó. Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty SV Tây Hà Nội đang sở hữu một dự án bất động sản.

Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào hàng tồn kho *(Thuyết minh số 11)*. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị tương ứng của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

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

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco ("Công ty Newco")

Trong tháng 3 năm 2022, theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết giữa một số công ty con với các đối tác, các công ty con nói trên đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Newco cho các đối tác với tổng giá phí là 5.026 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất là 2.840 tỷ VND *(Thuyết minh số 29.2)*. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty và công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Newco.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Tiền mặt	1.920	702
Tiền gửi ngân hàng	3.544.976	589.166
Các khoản tương đương tiền	26.266.653	4.035.892
TỔNG CỘNG	**29.813.549**	**4.625.760**

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 4%/năm) và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất từ 6,9%/năm đến 8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tương đương tiền bao gồm khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất 6%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con với tổng số tiền là 239 tỷ VND.

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	198.720	125.222

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Trái phiếu doanh nghiệp (i)	218.370	(*)	-	2.326.552	(*)	-
TỔNG CỘNG	**218.370**	**(*)**	**-**	**2.326.552**	**(*)**	**-**

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.1 *Chứng khoán kinh doanh* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Đối tác doanh nghiệp số 1	-	-	-	2.147.535	(*)	-
Đối tác doanh nghiệp số 2	218.370	(*)	-	-	-	-

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết được nắm giữ vì mục đích kinh doanh, có thời gian thu hồi trên 4 tháng với lãi suất 7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết với lãi suất từ 6,3%/năm đến 8,7%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

6.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Trái phiếu doanh nghiệp (i)	1.993.497	1.993.497	-	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	1.587.332	1.587.332	2.652.892	2.652.892
TỔNG CỘNG	**3.580.829**	**3.580.829**	**2.652.892**	**2.652.892**

(i) Khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết, có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 5,9%/năm.

(ii) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ từ 3,3%/năm đến 6,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,3%/năm đến 6,5%/năm).

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 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	8.687.779	12.043.334
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	4.043.471	1.700.000
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	1.062.947	944.864
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	238.569	245.681
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	30.154	93.897
Phải thu khác	449.081	220.692
TỔNG CỘNG	**14.512.001**	**15.248.468**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	*12.955.035*	*11.258.778*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	*1.556.966*	*3.989.690*
Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10%		
Một đối tác doanh nghiệp	*505.096*	*3.601.722*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.915)	(24.584)

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Trả trước cho người bán	11.065.853	8.114.305
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 37.2)*	324.977	466.085
TỔNG CỘNG	**11.390.830**	**8.580.390**
Dự phòng trả trước cho người bán	(46.007)	(45.308)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	4.318.056	3.921.463
Trong đó:		
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	*3.121.613*	*3.921.463*
Các khoản cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 37.3)*	139.000	-
TỔNG CỘNG	**4.457.056**	**3.921.463**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(42.050)	(33.895)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	1.000	-
Các khoản cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 37.3)*	935.343	8.937.663
TỔNG CỘNG	**936.343**	**8.937.663**

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chủ yếu bao gồm:

- Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 4.042 tỷ VND, đáo hạn tháng 4 năm 2023 và hưởng lãi suất 9%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số cổ phiếu và phần vốn góp trong các bên đi vay.

- Các khoản cho vay còn lại không có tài sản đảm bảo.

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Ngắn hạn		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	15.555.145	-
Phải thu từ các hợp đồng đặt cọc (ii)	5.515.470	3.685.123
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	3.751.705	751.705
Phải thu từ các khoản thu chi hộ (iv)	1.795.173	1.945.677
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	826.947	611.671
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	464.563	1.513.726
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	686.710	640.755
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (v)	440.031	-
Phải thu từ tạm ứng hoạt động tài trợ, từ thiện	105.405	104.580
Phải thu khác	645.045	890.560
TỔNG CỘNG	**29.786.194**	**10.143.797**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(80.260)	(40.204)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*25.269.177*	*8.279.660*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	*4.517.017*	*1.864.137*
Dài hạn		
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (v)	13.317.992	129.318
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (vi)	2.790.000	5.790.000
Phải thu khác	150.645	98.162
TỔNG CỘNG	**16.258.637**	**6.017.480**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	*117.727*	*87.022*
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	*16.140.910*	*5.930.458*

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác, thỏa thuận 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 công ty con và các đối tác này *(Thuyết minh số 25)*.

(ii) Đây là một khoản đặt cọc với đối tác cho một giao dịch chuyển nhượng dự án.

(iii) Trong đó bao gồm:

- Khoản đặt cọc 3.000 tỷ VND cho công ty trong Tập đoàn cho mục đích hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh;
- Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 410,2 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 341,5 tỷ VND cho một đối tác cho mục đích đảm bảo ký kết hợp đồng để mua thêm phần vốn góp trong một công ty con.

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

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

(vi) Đây là khoản cọc cho công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh.

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*	
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	809.747	618.515	209.074	65.083
TỔNG CỘNG	**809.747**	**618.515**	**209.074**	**65.083**
Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:				
Một đối tác doanh nghiệp	*560.704*	*560.704*	-	-

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	54.667.015	-	24.830.175	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	1.097.275	-	2.129.398	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	712.110	(7.073)	802.740	(7.073)
Bất động sản mua để bán (iii)	94.683	(1.190)	256.336	(4.820)
Hàng tồn kho khác (iv)	702.117	(75.381)	627.306	(55.247)
TỔNG CỘNG	**57.273.200**	**(83.644)**	**28.645.955**	**(67.140)**

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, và các dự án khác.

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 23.096 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Số đầu kỳ	67.140	37.579
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	16.504	2.538
Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	83.644	40.117

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	3.001.040	1.253.498
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	32.470	119.065
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	88.005	178.128
TỔNG CỘNG	**3.121.515**	**1.550.691**
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	1.481.534	1.567.150
Chi phí công cụ, dụng cụ	29.519	37.998
Chi phí trả trước dài hạn khác	105.922	120.058
TỔNG CỘNG	**1.616.975**	**1.725.206**

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

13. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	27.107.853	15.463.833
Đặt cọc cho mục đích thương mại	-	1.032.336
TỔNG CỘNG	**27.107.853**	**16.496.169**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*9.582.862*	*2.029.649*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	*17.524.991*	*14.466.520*
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	25.186.261	41.882.440
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	-
TỔNG CỘNG	**26.218.597**	**41.882.440**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*1.032.336*	*299.088*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	*25.186.261*	*41.583.352*

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(i) Chủ yếu bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 9.016 tỷ VND cho cá nhân và các đối tác để nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản;
- Các khoản đặt cọc với giá trị 7.388 tỷ VND cho một số công ty trong Tập đoàn để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 7.187 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để hợp tác phát triển và nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản;
- Các khoản đặt cọc với giá trị 2.850 tỷ VND cho một cá nhân để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu một dự án bất động sản; và
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 299 tỷ VND cho một công ty đấu giá cho mục đích đấu giá đất nhằm triển khai dự án bất động sản tiềm năng.

Các khoản cọc trên không có lãi suất.

(ii) Bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với giá trị 13.611 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 5.569 tỷ VND cho một số công ty trong cùng Tập đoàn để nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản tiềm năng; và
- Khoản góp vốn với tổng giá trị 6.007 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 tiềm năng.

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

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 2021	4.524.843	2.174.071	103.314	23.546	30.652	6.856.426
Mua trong kỳ	618	17.929	7.076	-	-	25.623
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	703.008	301.424	-	-	-	1.004.432
Thanh lý, nhượng bán	(82.056)	(2.054)	(4.549)	-	-	(88.659)
Tăng/(giảm) khác	168.194	(147.746)	(1.405)	55.119	2.979	77.141
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	5.314.607	2.343.624	104.436	78.665	33.631	7.874.963
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*4.388*	*114.686*	*4.936*	*10.826*	*2.596*	*137.432*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	206.495	321.617	29.524	16.423	10.999	585.058
Khấu hao trong kỳ	61.344	116.753	9.187	25.231	4.020	216.535
Thanh lý, nhượng bán	(23.070)	(694)	(74)	-	-	(23.838)
Tăng/(giảm) khác	877	23.375	-	(20.865)	(2.732)	655
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	245.646	461.051	38.637	20.789	12.287	778.410
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.318.348	1.852.454	73.790	7.123	19.653	6.271.368
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	5.068.961	1.882.573	65.799	57.876	21.344	7.096.553

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất	*Lợi thế quyền khai thác mỏ*	*Chương trình phần mềm*	*Bản quyền, bằng sáng chế*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.087	1.165.109	166.052	4.138	52.289	1.391.675
Mua trong kỳ	-	-	6.942	-	-	6.942
Tăng/(giảm) khác	-	-	314	-	(48.329)	(48.015)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	4.087	1.165.109	173.308	4.138	3.960	1.350.602
Trong đó:						
Đã hao mòn hết	-	-	*23.108*	*523*	*55*	*23.686*
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	48.868	112.779	3.380	192	165.219
Hao mòn trong kỳ	497	24.427	18.222	530	342	44.018
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	497	73.295	131.001	3.910	534	209.237
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.087	1.116.241	53.273	758	52.097	1.226.456
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	3.590	1.091.814	42.307	228	3.426	1.141.365

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 2021	11.310.107	1.748.730	13.058.837
Mua mới trong kỳ	3.560.940	-	3.560.940
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.430.886	128.447	1.559.333
Thanh lý, nhượng bán	(45.013)	-	(45.013)
Tăng/(giảm) khác	(40.928)	9.064	(31.864)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	16.215.992	1.886.241	18.102.233
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*51.739*	-	*51.739*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	614.192	365.751	979.943
Khấu hao trong kỳ	197.108	66.597	263.705
Thanh lý, nhượng bán	(788)	-	(788)
Tăng/(giảm) khác	(40.930)	25.374	(15.556)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	769.582	457.722	1.227.304
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	10.695.915	1.382.979	12.078.894
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 (i)	15.446.410	1.428.519	16.874.929

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chủ yếu bao gồm: các cấu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, khu trung tâm ẩm thực – hội nghị, nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 128 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 102 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng các dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park, Khu đô thị Đại An. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 7,5%/năm đến 10%/năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 9,5%/năm đến 10%/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 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 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Dự án Khu đô thị số 1 khu vực Thành phố Hồ Chí Minh	13.459.675	12.353.019
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.867.667	12.707.507

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 1.658 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con.

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào các công ty liên kết *(Thuyết minh số 19.1)*	3.636.736	-	3.556.961	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 19.2)*	8.089.674	-	7.263.751	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	119.680	-	119.680	-
TỔNG CỘNG	**11.846.090**	**-**	**10.940.392**	**-**

(i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ 8 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ từ 0,9%/năm đến 1,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: các khoản đầu tư vào trái phiếu bằng VND có kỳ hạn từ 8 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ từ 0,9%/năm đến 1,2%/năm).

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 2022 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 Cổ phần Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh")	164.028.749	43,74%	43,74%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00%	24,77%	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
3	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm ("Công ty Cá Tầm")	3.102.948	48,67%	48,67%	Số 2 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công ("Công ty Hiệp Thành Công")	2.651.390	49,00%	49,00%	Số 57-59-61 Phan Bội Châu, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

(*) 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 Cam Ranh	*Công ty Tường Phú*	*Công ty Cá Tầm*	*Công ty Hiệp Thành Công*	
Giá trị đầu tư:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.395.395	89.281	-	-	3.484.676
Tăng giá trị đầu tư	-	-	43.777	14.700	58.477
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	3.395.395	89.281	43.777	14.700	3.543.153
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	72.004	281	-	-	72.285
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	21.379	(32)	(49)	-	21.298
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	93.383	249	(49)	-	93.583
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.467.399	89.562	-	-	3.556.961
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	3.488.778	89.530	43.728	14.700	3.636.736

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

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022					*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*				
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*	*Giá trị hợp lý (triệu VND)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*	*Giá trị hợp lý (triệu VND)*
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	2.179.638	-	(*)	19,82	19,82	2.179.637	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1	19,83	19,83	2.392.849	-	(*)	19,83	19,83	2.392.849	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2") (i)	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)	10,00	10,00	950.395	-	(*)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	1.104.853	4,66	4,66	900.144	-	1.835.111
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.621	-	(*)	10,00	10,00	363.621	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (ii)	-	51,00	342.909	-	(*)	-	51,00	342.909	-	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội") (iii)	-	-	-	-		4,00	4,00	70.000	-	(*)
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 Bất động sản AIC (iv)	-	-	-	-		1,00	1,00	28.473	-	(*)
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			**8.089.674**	**-**				**7.263.751**	**-**	

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

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

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

(i) Tháng 5 năm 2022, Công ty đã nhận hoàn tất việc mua 9,73% cổ phần trong Công ty MV2 từ các cổ đông cá nhân với giá phí là 924,4 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty MV2 lên 19,73%.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

(iii) Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng 96% cổ phần trong Công ty SV Tây Hà Nội *(Thuyết minh số 4.1)*. Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội không còn là khoản đầu tư khác của Công ty.

(iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng toàn bộ 1% phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Bất động sản AIC cho cá nhân và công ty khác.

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 VinITIS*	*Công ty Sài Đồng*	*Công ty Bảo Lai*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	520.364	200.770	2.063.561
Phân bổ lũy kế:										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	186.555	145.338	623	45.340	132.331	54.928	13.438	54.602	20.077	653.232
Phân bổ trong kỳ	18.341	14.289	61	5.739	16.750	7.589	3.800	25.971	9.956	102.496
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	204.896	159.627	684	51.079	149.081	62.517	17.238	80.573	30.033	755.728
Giá trị còn lại:										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	183.312	142.811	612	70.388	205.436	98.116	63.199	465.762	180.693	1.410.329
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	164.971	128.522	551	64.649	188.686	90.527	59.399	439.791	170.737	1.307.833

(*) 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 NGẮN HẠN

21.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Phải trả cho người bán	10.447.532	11.610.375
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 37.2)*	642.756	896.258
TỔNG CỘNG	**11.090.288**	**12.506.633**

21.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	47.141.256	7.461.131
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	1.317.505	1.361.772
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	557.449	42.469
TỔNG CỘNG	**49.016.210**	**8.865.372**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	*48.867.945*	*8.865.372*
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	*148.265*	-

(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 2021	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.190.130	2.116.588	(4.059.712)	1.247.006
Thuế giá trị gia tăng	144.799	4.641.027	(954.351)	3.831.475
Tiền sử dụng đất	448.773	29.721.467	(14.803.138)	15.367.102
Các loại thuế khác	10.748	182.080	(143.459)	49.369
TỔNG CỘNG	**3.794.450**	**36.661.162**	**(19.960.660)**	**20.494.952**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	*Số phải thu trong kỳ*	*Số đã cấn trừ trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	433.669	642.616	(507.128)	569.157
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.901	14.522	-	36.423
Các loại thuế khác	429	1.968	-	2.397
TỔNG CỘNG	**455.999**	**659.106**	**(507.128)**	**607.977**

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Ngắn hạn		
Trích trước cho các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	9.902.348	10.852.708
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	3.411.345	2.848.320
Chi phí xây dựng trích trước	1.308.302	1.943.790
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.949.838	124.800
Các khoản chi phí phải trả khác	395.610	590.895
TỔNG CỘNG	**16.967.443**	**16.360.513**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*16.950.608*	*16.316.333*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	*16.835*	*44.180*
Dài hạn		
Lãi vay phải trả và các chi phí phải trả khác	21.779	1.638.709
TỔNG CỘNG	**21.779**	**1.638.709**
Trong đó:		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	*21.779*	*1.626.353*
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	*-*	*12.356*

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	476.671	485.077
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	41.666	31.367
TỔNG CỘNG	**518.337**	**516.444**
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	808.898	1.006.346
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	240.353	245.102
TỔNG CỘNG	**1.049.251**	**1.251.448**

25. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Ngắn hạn		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	38.622.956	25.896.201
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	12.649.573	2.060.820
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	2.304.186	2.253.471
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000	561.000
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	458.688	395.578
Các khoản thu hộ phải trả	110.551	65.163
Các khoản phải trả khác	1.092.566	673.084
TỔNG CỘNG	**55.799.520**	**31.905.317**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	*54.794.674*	*29.715.441*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	*1.004.846*	*2.189.876*
Dài hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	197.288	163.000
Nhận ký quỹ dài hạn cho mục đích cho thuê bất động sản	45.683	53.451
Các khoản phải trả dài hạn khác	7.259	6.066
TỔNG CỘNG	**250.230**	**222.517**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên khác	*87.230*	*59.517*
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	*163.000*	*163.000*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

(ii) Trong đó chủ yếu bao gồm:

- Các khoản nhận đặt cọc với giá trị 11.792 tỷ từ một số đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh
- Các khoản đặt cọc với giá trị 857 tỷ chủ yếu từ một số công ty trong cùng Tập đoàn cho Công ty và các công ty con theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại và các cấu phần thương mại dịch vụ khác thuộc các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

(iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích các bất động sản, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

26. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		*Số phát sinh trong kỳ*		*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	
	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)*	105.170	105.170	3.126.114	(1.706.107)	1.525.177	1.525.177
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.1)*	145.650	145.650	2.355.350	(125.652)	2.375.348	2.375.348
Vay từ các đối tác đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.2)*	-	-	13.389.500	(1.399.500)	11.990.000	11.990.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.3)*	-	-	3.836.688	(500.000)	3.336.688	3.336.688
Vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37.4)*	-	-	5.438.000	(5.438.000)	-	-
	250.820	**250.820**	**28.145.652**	**(9.169.259)**	**19.227.213**	**19.227.213**
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 26.1)*	641.780	641.780	7.865.800	(2.355.350)	6.152.230	6.152.230
Vay từ các đối tác *(Thuyết minh số 26.2)*	7.716.000	7.716.000	4.325.000	(12.007.000)	34.000	34.000
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 26.3)*	10.290.207	10.290.207	18.895	(3.861.579)	6.447.523	6.447.523
Vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37.4)*	1.020.000	1.020.000	-	(1.020.000)	-	-
	19.667.987	**19.667.987**	**12.209.695**	**(19.243.929)**	**12.633.753**	**12.633.753**
TỔNG CỘNG	**19.918.807**	**19.918.807**	**40.355.347**	**(28.413.188)**	**31.860.966**	**31.860.966**

26. VAY (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 2022			
Bên cho vay	*Nguyên tệ*	*Triệu VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	1.400.000	Tháng 9 năm 2022	Không có
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	125.177	Tháng 10 năm 2022	(i)
TỔNG CỘNG		**1.525.177**		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

Khoản vay	*Loại tiền*	*Lãi suất*
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ là 5,5%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ là 7,5%/năm

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

26. VAY (tiếp theo)

26.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			
Bên cho vay	*Nguyên tệ*	*Triệu VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	1.379.187	Tháng 1 năm 2023	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*1.379.187*		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	773.982	Tháng 7 năm 2022 đến tháng 8 năm 2024	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*40.000*		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	6.374.409	Tháng 6 năm 2023 đến tháng 6 năm 2027	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*956.161*		
TỔNG CỘNG		**8.527.578**		
Trong đó:				
Vay dài hạn		*6.152.230*		
Vay dài hạn đến hạn trả		*2.375.348*		

Chi tiết lãi suất các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

Khoản vay	*Loại tiền*	*Lãi suất*
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định hoặc thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,5%/năm đến 11,6%/năm

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một số hàng tồn kho *(Thuyết minh số 11)* và một số lợi ích khác liên quan đến tài sản này.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một số hàng tồn kho *(Thuyết minh số 11)*, chi phí xây dựng cơ bản dở dang *(Thuyết minh số 18)* và một số lợi ích khác liên quan đến tài sản này.
- Một số cổ phiếu niêm yết của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi một công ty trong cùng một Tập đoàn.

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Vay từ các đối tác

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

- Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ tám (08) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 7.959 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 6 năm 2023;
- Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ một (01) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 4.031 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào từ tháng 8 năm 2022 đến tháng 5 năm 2023; và
- Các khoản đi vay dài hạn từ một (01) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 34 tỷ VND, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 8 năm 2023.

26.3 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Trái phiếu dài hạn phát hành	9.784.211	10.290.207
Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*(3.336.688)*	-
TỔNG CỘNG	**6.447.523**	**10.290.207**

26. VAY (tiếp theo)

26.3 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (triệu VND)*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	3.336.688	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất 9%/năm đến 10%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 3,25% và lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*3.336.688*			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.253.103	Tháng 10 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.135.700	Tháng 9 năm 2024	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 2,8% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.058.720	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 9,2%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng tổng 3,0% và là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam của kỳ tính lãi đó. Nếu luật áp dụng mức tối đa với lãi suất mà thấp hơn lãi suất quy định trên hợp đồng thì sẽ áp dụng mức lãi suất này. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	(ii)
TỔNG CỘNG	**9.784.211**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	*6.447.523*			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*3.336.688*			

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một phần dự án thương mại dịch vụ.

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

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

27.1 Dự phòng phải trả dài hạn

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa và khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng theo điều khoản bảo hành.

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					*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*		
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)							
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2021	33.495.139	295.000	(5.549.929)	1.200.896	56.259.405	3.664.891	89.365.402
- Mua mới và tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	(681.541)	-	-	(681.541)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	15.947.553	132.505	16.080.058
- Cổ tức bằng tiền đã công bố *(Thuyết minh số 28.4)*	-	-	-	-	(4.934.271)	-	(4.934.271)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(161.787)	161.787	-
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(95.198)	(95.198)
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	(18.474)	(3.000)	(21.474)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	33.495.139	295.000	(5.549.929)	524.355	67.087.426	3.860.985	99.712.976
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022							
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2022	43.543.675	1.260.023	-	524.355	79.413.446	6.665.912	131.407.411
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát (i)	-	-	-	-	(158.650)	1.491.526	1.332.876
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	5.206.540	266.621	5.473.161
- Cổ tức bằng tiền đã công bố *(Thuyết minh số 28.4)*	-	-	-	-	(8.708.735)	(5.244)	(8.713.979)
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	9.243	-	9.243
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	43.543.675	1.260.023	-	529.355	75.756.844	8.418.815	129.508.712

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

(i) Các giao dịch thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát chủ yếu bao gồm:

- Giao dịch chuyển nhượng 3,59% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cần Giờ giữa Công ty Metropolis Hà Nội, Công ty Bất động sản Tây Tăng Long và Công ty Cam Ranh.

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 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	43.543.675	33.495.139
Số cuối kỳ	43.543.675	33.495.139

28.3 *Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi*

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	*4.354.367.488*	*4.354.367.488*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.354.367.488	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	*4.354.367.488*	*4.354.367.488*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.4 Cổ tức

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Cổ tức đã công bố	**8.708.735**	**4.934.271**
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2022: VND 2.000/cổ phiếu (2021: VND 1.500/cổ phiếu) (i)	8.708.735	4.934.271
Cổ tức đã công bố và chưa được ghi nhận vào ngày 30 tháng 6	**-**	**10.138.542**
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2022: VND 0/cổ phiếu (2021: VND 1.500/cổ phiếu)	-	90.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2022: 0 cổ phiếu (2021: 300 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu)	-	10.048.542

(i) Theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-VHM ngày 12 tháng 5 năm 2022 và Nghị quyết số 13/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 18 tháng 5 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2021. Theo đó, Công ty chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 20%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 2.000 VND).

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 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Tổng doanh thu	**13.393.926**	**41.001.561**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*8.109.453*	*35.323.280*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	*2.703.067*	*3.226.164*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	*1.231.694*	*1.090.812*
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	*577.416*	*439.321*
Doanh thu khác	*772.296*	*921.984*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**13.393.926**	**41.001.561**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*12.755.846*	*40.748.914*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*638.080*	*252.647*

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 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	2.899.825	1.768.022
Lãi tiền gửi. đặt cọc và cho vay	1.129.768	787.161
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	474.802	293.377
Thu nhập tài chính khác	230.971	9.860
TỔNG CỘNG	**4.735.366**	**2.858.420**

(i) Chủ yếu bao gồm khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong công ty con *(Thuyết minh số 4.2)*.

(ii) Bao gồm lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Riverside The Harmony, Vinhomes Imperia Hải Phòng, Vinhomes Star City Thanh Hóa và doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư với các công ty trong cùng Tập đoàn.

29. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	774.711	559.544
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(313.207)	(212.019)

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 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	3.209.443	15.468.174
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng. tư vấn thiết kế và giám sát thi công	2.484.645	3.019.140
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	931.073	876.505
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	241.848	197.612
Giá vốn khác	640.392	807.476
TỔNG CỘNG	**7.507.401**	**20.368.907**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.052.061	1.207.186
Hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư	-	(235.991)
Chi phí tài chính khác	125.446	167.433
TỔNG CỘNG	**1.177.507**	**1.138.628**

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 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	295.790	670.352
Chi phí quảng cáo tiếp thị	172.597	136.402
Chi phí nhân viên	80.198	106.948
Chi phí thuê mặt bằng kinh doanh	85.324	57.006
Chi phí bán hàng khác	42.896	40.006
TỔNG CỘNG	**676.805**	**1.010.714**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tài trợ	773.780	94.146
Chi phí dịch vụ mua ngoài	399.043	374.119
Chi phí nhân viên quản lý	126.269	107.256
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	118.929	119.233
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	91.672	171.595
TỔNG CỘNG	**1.509.693**	**866.349**

33. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	113.228	106.121
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	21.741	386
Hoàn nhập dự phòng	48.970	50
Thu nhập khác	43.614	13.326
TỔNG CỘNG	**227.553**	**119.883**

34. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Các khoản phạt	9.548	12.485
Chi phí thanh lý tài sản cố định	204.377	-
Chi phí khác	47.829	58.682
TỔNG CỘNG	**261.754**	**71.167**

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 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	29.746.027	7.522.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.229.667	5.091.010
Chi phí nhân công	778.932	696.560
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	626.754	509.406
Chi phí tài trợ	773.780	94.146
Chi phí khác	200.372	441.625
TỔNG CỘNG	**35.355.532**	**14.354.878**

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 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.142.737	4.226.505
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(370.915)	248.801
TỔNG CỘNG	**1.771.822**	**4.475.306**

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.1 *Chi phí thuế TNDN hiện hành* (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**7.244.983**	**20.555.364**
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	1.448.997	4.111.073
Điều chỉnh cho các khoản:		
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán và chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	129.539	-
Lỗ của các công ty con	17.174	104.119
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với hoạt động bất động sản	136.625	47.412
Chi phí không được khấu trừ	98.938	34.447
Lãi vay không được trừ theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	109.172	-
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các kỳ trước vào kỳ này theo hướng dẫn của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(36.238)	(185.310)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	20.499	20.481
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phát sinh từ các giao dịch mua bán, sáp nhập	36.776	398.164
Thu nhập từ lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(32.301)	(26.907)
Lãi trong công ty liên kết	-	(6.253)
Lỗ năm trước chuyển sang	(38.871)	(15.195)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(140.549)	(15)
Điều chỉnh khác	22.061	(6.710)
Chi phí thuế TNDN	**1.771.822**	**4.475.306**

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 thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	492.544	-	456.929	-
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	434.829	392.130	42.699	82.886
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con	64.161	72.167	(8.006)	6.493
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	66.820	69.946	(3.126)	(347.009)
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	23.224	13.631	9.593	(36.208)
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	10.332	8.478	1.854	19.877
	1.091.910	**556.352**		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	(180.780)	(120.481)	(60.299)	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(472.083)	(488.226)	16.143	25.154
Chênh lệch từ hợp đồng thuê tài chính	(80.597)	-	(80.597)	
Chênh lệch từ điều chỉnh khác	(4.275)	-	(4.275)	-
	(737.735)	**(608.707)**		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/ (Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)	***354.175***	***(52.355)***		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***370.915***	***(248.807)***

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 2.535 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.976 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai.

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

Chi phí lãi vay không được khấu trừ

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

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách người có liên quan của Công ty ngày 30 tháng 6 năm 2022 được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị số 02/2022/BC-VH được công bố thông tin đại chúng ngày 29 tháng 7 năm 2022 và các công văn số 16.08/2022/CV-VINHOMES và số 24.9/2022/CV-VINHOMES đính chính Báo cáo tình hình quản trị được công bố thông tin đại chúng vào ngày 16 tháng 8 năm 2022 và ngày 26 tháng 8 năm 2022.

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

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

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 2022*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cổ tức đã trả bằng tiền	5.804.965	-
		Hoàn cọc chuyển nhượng dự án	5.157.500	-
		Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án	5.055.107	-
		Cho vay phải thu	1.500.000	13.959.800
		Cho vay đã thu	7.950.000	12.277.195
		Chi phí mua hàng hóa tài trợ phải trả	746.631	-
		Phí dịch vụ tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng đã thu	235.206	-
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý	500.000	-
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	346.912	273.190
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	406.211	115.018
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	351.323	-
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng sở hữu	Tạm ứng tiền chi từ thiện	105.405	966.457
		Hoàn ứng tiền chi từ thiện	104.580	499.300

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

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

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

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 2022*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng dự án	16.036.227	-
		Nhận hoàn tiền chuyển nhượng dự án	968.773	-
		Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	13.414.230	-
		Cho vay đã thu	2.348.663	-
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu	473.192	-
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu	229.114	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	61.600	168.000
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	61.502	353.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	1.760.353	1.547.090
		Chi phí mua hàng hóa đã trả	1.700.000	419.106
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	336.000
		Trả gốc vay	596.000	336.000
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	401.000
		Trả gốc vay	424.000	401.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	-	192.118
		Hoàn tiền hợp đồng hợp tác đầu tư	-	202.122
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	146.571	122.728
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi mua hàng hóa phải trả	3.444	278.508
		Chi mua hàng hóa đã trả	335.612	-

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

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Công ty Cam Ranh	Công ty liên kết	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	1.332.880	-
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	4.755.343	-
		Cho vay đã thu	3.820.000	-
		Nhận gốc vay	4.418.000	-
		Trả gốc vay	4.418.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh BĐS SV ("Công ty SV")	Công ty cùng chủ sở hữu đến ngày 30 tháng 5 năm 2022	Đã thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.026.216	-
Cá nhân số 1	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc một công ty con	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	2.850.000	-
Cá nhân số 2	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con	Đặt cọc giải phóng mặt bằng	4.045.000	-
Cá nhân số 3	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con	Nhận chuyển nhượng cổ phần	873.000	-
Cá nhân số 4	Thành viên Hội đồng Quản trị một công ty con	Nhận chuyển nhượng cổ phần	51.395	-

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

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

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, cung cấp và sử dụng dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ một số khoản vay, cho vay và đặt đọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần) tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 7.1)*				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	157.397	10.826
Công ty SV	Công ty cùng chủ sở hữu đến ngày 30 tháng 5 năm 2022	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (*)	505.096	3.601.722
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng	-	235.206
Công ty Cam Ranh	Công ty liên kết	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	1.332.880	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác (i)	66.689	141.936
			1.556.966	**3.989.690**

(*) Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 không bao gồm khoản này.

(ii) Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác chủ yếu bao gồm phải thu từ doanh thu chia sẻ, tổng thầu xây dựng và hoạt động công nghệ.

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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 7.2)*

Trả trước cho người bán ngắn hạn cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý.

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 9)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	410.230	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	184.480	129.592
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.000.000	-
		Phải thu khác	50.000	-
Quỹ Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Tạm ứng chi phí từ thiện	105.405	104.580
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	440.031	-
		Phải thu khác	62.400	968.773
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	264.471	250.962
			4.517.017	**1.864.137**
Phải thu dài hạn khác *(Thuyết minh số 9)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	3.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	13.188.853	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	162.057	140.458
			16.140.910	**5.930.458**

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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Tài sản ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 13)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích phát triển dự án, đầu tư và mua cổ phần (ii)	10.724.991	8.599.366
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	3.950.000	3.950.000
Cá nhân số 1	Bên liên quan khác	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc một công ty con	2.850.000	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	-	1.917.154
			17.524.991	**14.466.520**

(ii) Trong đó, các khoản đặt cọc với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá trị là 199,7 tỷ VND cho mục đích mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản của Tập đoàn được đảm bảo bằng một số cổ phần trong các công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với các cổ phần nói trên. Các khoản góp vốn, đặt cọc còn lại không có tài sản đảm bảo.

Tài sản dài hạn khác *(Thuyết minh số 13)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án, phát triển dự án và mua cổ phần	25.186.261	27.464.279
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án	-	14.119.073
			25.186.261	**41.583.352**

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 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 21.1)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	167.329	167.329
		Chi phí mua hàng hóa phải trả	225.778	75.597
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả	3.635	355.803
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	246.014	297.529
			642.756	**896.258**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 21.2)*

Khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm khoản nhận trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng từ một công ty trong cùng 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 (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 25)*				
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư (*)	657.420	1.860.820
		Phải trả khác	201.570	48.235
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác (**)	145.856	280.821
			1.004.846	**2.189.876**

(*) Khoản đặt cọc với các cấu phần trung tâm thương mại chịu lãi suất 10%/năm .

(**) Các khoản phải trả khác chủ yếu bao gồm các khoản nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư.

Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 25)*

Phải trả dài hạn khác bao gồm khoản nhận đặt cọc từ một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ.

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 2022:

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 trong Tập đoàn	139.000	9%	Tháng 5 năm 2023	Không có
		139.000			

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty CP Vinpearl	Công ty trong Tập đoàn	935.343	9%	Từ tháng 7 đến tháng 8 năm 2023	Không có
		935.343			

Công ty không có các khoản cho vay ngắn hạn với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	6.450.000	9%	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.348.663	9%	Tháng 2 năm 2023	(i)
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	139.000	9%	Tháng 1 năm 2023	(i)
		8.937.663			

(i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp/cổ phần của một số công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi các bên đi vay hoặc các công ty khác trong cùng Tập đoàn.

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

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

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn từ các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022.

Công ty không có các khoản đi vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Xavinco	Công ty trong cùng Tập đoàn	596.000	9%	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2023	(i)
Công ty TNHH Xalivico	Công ty trong cùng Tập đoàn	424.000	9%	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2023	(i)
		1.020.000			

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng các cổ phần của Công ty tại một công ty con.

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

		Thù lao (*)	
	Chức danh	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	597	-
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	1.422	1.232
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	647	1.079
Ông Ashish Jaiprakash Shastry	Thành viên	-	-
Ông Trần Kiên Cường	Thành viên	535	617
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	570	577
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	570	577
Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	458	459
TỔNG CỘNG		**4.799**	**4.541**

(*) 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 2022*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	5.980	3.093
Các thành viên quản lý khác		14.049	23.257
TỔNG CỘNG		**20.029**	**26.350**

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 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	5.206.540	15.947.553
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	**5.206.540**	**15.947.553**

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.354.367.488	3.289.513.918
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong năm 2021 (**)	-	986.854.175
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**4.354.367.488**	**4.276.368.093**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.196	3.729

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh các điều chỉnh liên quan đến hoàn tất kế toán tạm thời cho giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Bảo Lai và các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 42.

(**) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được điều chỉnh để phản ánh ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu để chia cổ tức năm 2021.

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

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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 2022 và cho giai đoạn kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh bất động sản	*Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng*	*Hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	8.109.453	2.703.067	2.581.406	-	13.393.926
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	122.029	86.903	1.368.894	(1.577.827)	-
Tổng doanh thu thuần	8.231.482	2.789.970	3.950.300	(1.577.827)	13.393.926
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	7.532.492	221.593	640.253	79.646	8.473.984
Chi phí không phân bổ (i)					(1.229.001)
Lợi nhuận thuần trước thuế					7.244.983
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(1.771.822)
Lợi nhuận thuần sau thuế					5.473.161
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	279.275.371	1.864.591	30.446.477	(50.121.182)	261.465.257
Tài sản không phân bổ (ii)					57.640.073
Tổng tài sản					319.105.330
Công nợ bộ phận	196.368.275	3.518.103	4.653.475	(50.121.182)	154.418.671
Công nợ không phân bổ (iii)					35.177.947
Tổng công nợ					189.596.618
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
Tài sản cố định hữu hình	-	-	25.623	-	25.623
Bất động sản đầu tư	-	-	3.560.940	-	3.560.940
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	6.163.792	-	6.163.792
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	86.801	-	539.953	-	626.754

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 2021 và cho giai đoạn kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh bất động sản	*Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng*	*Hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*35.323.280*	*3.226.164*	*2.452.117*	-	*41.001.561*
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	*126.908*	*2.230.868*	*(2.357.777)*	-
Tổng doanh thu	35.323.280	3.353.072	4.682.985	(2.357.777)	41.001.561
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	20.688.046	122.542	1.997.208	(1.303.649)	21.504.147
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					(948.783)
Lợi nhuận thuần trước thuế					20.555.364
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(4.475.306)
Lợi nhuận thuần sau thuế					16.080.058
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	215.477.948	2.751.578	23.696.894	(65.519.333)	176.407.087
Tài sản không phân bổ (ii)					34.605.176
Tổng tài sản					211.012.263
Công nợ bộ phận	131.577.899	3.087.119	6.642.441	(65.519.333)	75.788.126
Công nợ không phân bổ (iii)					35.614.040
Tổng công nợ					111.402.166
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
Tài sản cố định hữu hình	-	-	5.839	-	5.839
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	3.169.520	-	3.169.520
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	86.802	-	422.604	-	509.406

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, tài sản ngắn hạn khác, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay ngắn hạn, dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, tài sản cố định vô hình, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và phải thu về cho vay dài hạn.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

40. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và thuê bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận thuê hoạt động và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Đến 1 năm	148.188	140.517
Trên 1 đến 5 năm	740.898	720.831
Trên 5 năm	7.549.562	7.568.554
TỔNG CỘNG	**8.438.648**	**8.429.902**

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con, là bên cho thuê, đã ký kết các hợp đồng cho thuê văn phòng và các bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các 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 2022	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*
Đến 1 năm	710.728	653.160
Trên 1 đến 5 năm	1.012.880	928.330
Trên 5 năm	2.589.082	2.720.434
TỔNG CỘNG	**4.312.690**	**4.301.924**

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

Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại hai (02) dự án bất động sản cho một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính cho mục đích lập báo cáo tài chính. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 2022			*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*		
	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	21.397	22.566	18.797	21.397	23.358	18.805
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn						
Trên 1-5 năm	90.936	92.717	49.358	89.867	92.394	48.786
Trên 5 năm	465.005	335.878	58.021	476.773	347.461	58.144
TỔNG CỘNG	**577.338**	**451.161**	**126.176**	**588.037**	**463.213**	**125.735**

Trong năm 2022, Công ty KCN Vinhomes, một công ty con, hiện đang cho thuê một số nhà xưởng gắn liền với đất theo hợp đồng thuê tài chính với Công ty trong cùng Tập đoàn. Vào 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 2022		
	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	465.788	1.468.505	440.031
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn			
Trên 1-5 năm	2.022.020	7.077.931	1.475.494
Trên 5 năm	139.688.203	120.090.391	11.713.359
TỔNG CỘNG	**142.176.011**	**128.636.827**	**13.628.664**

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

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 ước tính là 10.993 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 8.137 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 2022 là 110.000.000 USD.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao năm 2016 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 362 tỷ VND.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 11 năm 2017 giữa một công ty con và một đối tác doanh nghiệp, công ty con này cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày công ty con này nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, công ty con nói trên sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà công ty con nói trên phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và Công ty Cần Giờ, công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Vào tháng 6 năm 2019, một công ty con đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, một công ty con đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận này là 2.263 tỷ VND.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, trong năm 2020, Công ty con đã ký kết Hợp đồng liên danh chủ đầu tư với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích liên danh đầu tư phát triển các dự án kinh doanh bất động sản, với Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án là 232.369 tỷ VND. Theo đó, Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ góp vốn theo tỷ lệ lần lượt là 70% và 30%, tương ứng với 15% Tổng vốn đầu tư của dự án.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 13, trong năm 2021, Công ty đã đặt cọc đấu giá, cho thuê với một công ty đấu giá để thực hiện dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2022, Công ty đã nhận được quyết định về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án từ Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, khoản cam kết còn lại liên quan đến tiền đất của dự án này là 942,3 tỷ VND.

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

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

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

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

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

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

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh trong tháng 2 năm 2012 giữa một số công ty con và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác các cấu phần trường học thuộc Dự án Vinhomes Royal City và Dự án Vinhomes Riverside, các công ty con nói trên sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021*
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	8.473.226	3.373.375
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(3.738.787)	(4.033.226)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(500.000)	(1.500.000)

42. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Bảo Lai và các công ty con phát sinh trong tháng 12 năm 2020. Trong tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất kế toán tạm thời áp dụng đối với giao dịch này. Theo đó, một số dữ liệu tương ứng trênccc 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 ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được trình bày lại như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (như được trình bày trước đây)*	*Điều chỉnh*	*Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Được trình bày lại)*
	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(20.340.198)	(28.709)	(20.368.907)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.661.363	(28.709)	20.632.654
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(919.477)	53.128	(866.349)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	20.482.229	24.419	20.506.648
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.530.945	24.419	20.555.364
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(254.543)	5.742	(248.801)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	16.049.897	30.161	16.080.058
61	Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	15.917.392	30.161	15.947.553
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.839	(1.110)	3.729
	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
1	Lợi nhuận trước thuế	20.530.945	24.419	20.555.364
2	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	533.825	(24.419)	509.406

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

Công ty và các công ty con có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ như sau:

Vào tháng 8 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc Công ty góp vốn thành lập 3 công ty con mới là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Dương Xanh, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Đăng và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Minh, theo đó Công ty có kế hoạch góp vốn bằng tài sản để nắm 99,9% vốn điều lệ của các công ty con này.

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

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.

Nguyễn Hoàng Sơn	Lê Tiến Công	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội. Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2022

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i) (iii)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	99,00	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,61	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,73	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	96,89	96,66	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	Công ty ĐTĐH Berjaya	97,90	94,65	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (i)	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân (i)	Công ty Làng Vân	100,00	99,84	Số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	100,00	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (i)	Công ty TTTC Berjaya	67,50	65,26	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Công ty Thái Sơn	100,00	96,68	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	Công ty Thiên Niên Kỷ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
13	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi (i)	Công ty GS Củ Chi	100,00	99,90	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (i) (ii)	Công ty Phú Gia	98,00	97,62	Số 63, Phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Công ty Thành phố Xanh	80,50	77,83	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00	98,96	Số 110, Đường Đặng Công Bỉnh, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,93	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2022 (tiếp theo)

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
18	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An (i)	Công ty Đại An	100,00	100,00	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	99,97	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn VinITIS	Công ty VinITIS	61,00	61,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
21	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (i)	Công ty Sài Đồng	100,00	99,45	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (i)	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	99,45	Phòng 900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	75,29	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, 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 2022 (tiếp theo)

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
24	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	75,29	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	75,29	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	100,00	79,11	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
27	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	75,57	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
28	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	75,29	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
29	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	76,20	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
30	Công ty Cổ phần Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	77,82	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư bất động sản và cho thuê văn phòng
31	Công ty Cổ phần Phát triển SV Tây Hà Nội (i)	Công ty SV Tây Hà Nội	100,00	98,38	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, KĐT Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81	Công ty VCR Landmark 81	99,84	99,84	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, kinh doanh bất động sản và cho thuê trung tâm thương mại

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

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

(iii) Thành viên không kiểm soát trong công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 40.