Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý II năm 2025

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 65

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập
Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Minh Anh	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Hoàng Thị Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên	

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn 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; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 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 GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 7 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**379.834.893**	**285.478.928**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***48.672.124***	***28.780.123***
111	1. Tiền		33.372.988	21.633.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.299.136	7.146.307
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***3.437.044***	***5.391.872***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.500.000	3.628.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.937.044	1.763.622
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***210.690.192***	***168.405.984***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	20.225.607	19.307.872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	41.841.964	23.593.399
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	14.672.073	8.429.883
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	134.334.667	117.395.914
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(384.119)	(321.084)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***80.135.508***	***54.696.048***
141	1. Hàng tồn kho		80.210.029	54.753.923
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(74.521)	(57.875)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***36.900.025***	***28.204.901***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.420.707	1.076.963
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.931.537	1.230.545
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	124.111	53.619
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	33.423.670	25.843.774

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**278.206.984**	**278.730.432**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***80.542.559***	***107.670.320***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	19.574.313	10.896.805
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	60.968.246	96.773.515
220	***II. Tài sản cố định***		***17.450.778***	***14.622.184***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	16.389.625	13.573.081
222	Nguyên giá		18.899.082	15.982.471
223	Giá trị hao mòn luỹ kế		(2.509.457)	(2.409.390)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		69.721	51.621
225	Nguyên giá		75.977	54.034
226	Giá trị hao mòn luỹ kế		(6.256)	(2.413)
227	3. Tài sản cố định vô hình		991.432	997.482
228	Nguyên giá		1.406.264	1.387.968
229	Giá trị hao mòn luỹ kế		(414.832)	(390.486)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***15.584.997***	***16.916.463***
231	1. Nguyên giá		18.042.844	19.137.718
232	2. Giá trị hao mòn luỹ kế		(2.457.847)	(2.221.255)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***81.776.296***	***81.990.475***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	81.776.296	81.990.475
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***12.495.673***	***12.519.070***
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	192.225	190.680
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	12.284.235	12.294.236
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn			
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		19.213	34.154
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***70.356.681***	***45.011.920***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	3.571.882	2.875.918
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.244.172	1.182.429
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	65.172.657	40.471.695
269	4. Lợi thế thương mại	17	367.970	481.878
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**658.041.877**	**564.209.360**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**427.430.457**	**343.465.385**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***276.535.364***	***278.532.295***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	19.319.439	19.959.952
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	47.982.539	40.286.424
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	5.539.870	15.274.556
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	45.211.640	39.485.587
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	276.360	405.254
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	111.581.058	128.360.598
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	46.258.036	34.276.497
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	366.422	483.427
330	***II. Nợ dài hạn***		***150.895.093***	***64.933.090***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18.2	11.058.660	6.159.308
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	20	446.485	305.477
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	455.657	497.493
337	4. Phải trả dài hạn khác	22	90.754.597	7.221.076
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	44.093.265	47.015.689
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.932.004	1.464.041
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	24	2.154.425	2.270.006

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**230.611.420**	**220.743.975**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***25***	***230.611.420***	***220.743.975***
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		41.074.120	41.074.120
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*41.074.120*	*41.074.120*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(6.755.610)	(6.755.610)
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.116.316	1.111.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		177.228.291	167.205.815
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*167.205.815*	*133.386.779*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*10.022.476*	*33.819.036*
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		17.948.303	18.108.334
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**658.041.877**	**564.209.360**

Trần Lê Ngọc Hải	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý II năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II năm 2025*	*Quý II năm 2024*	*Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025*	*Lũy kế 6 tháng đầu năm 2024*
1	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	26.1	**19.022.223**	**28.375.364**	**34.720.140**	**36.586.565**
2	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	26.1	**-**	**-**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	26.1	**19.022.223**	**28.375.364**	**34.720.140**	**36.586.565**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	27	**(14.498.383)**	**(19.687.113)**	**(25.038.371)**	**(26.123.928)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**4.523.840**	**8.688.251**	**9.681.769**	**10.462.637**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	26.2	**9.151.125**	**8.082.485**	**13.791.518**	**10.038.550**
22	**7. Chi phí tài chính**	28	**(3.385.789)**	**(2.553.336)**	**(7.245.301)**	**(3.922.450)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*(2.808.098)*	*(2.042.438)*	*(6.449.617)*	*(3.108.517)*
24	**8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**	16	**581**	**741**	**1.545**	**1.637**
25	**9. Chi phí bán hàng**	29.	**(300.983)**	**(990.950)**	**(1.033.180)**	**(1.377.617)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	29.	**(1.246.203)**	**(759.698)**	**(2.618.725)**	**(1.284.718)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**8.742.571**	**12.467.493**	**12.577.626**	**13.918.039**
31	**12. Thu nhập khác**		**500.854**	**66.188**	**772.927**	**470.468**

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II năm 2025*	*Quý II năm 2024*	*Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025*	*Lũy kế 6 tháng đầu năm 2024*
32	**13. Chi phí khác**		**(137.802)**	**(190.887)**	**(405.451)**	**(629.372)**
40	**14. Lãi/(lỗ) khác**		**363.052**	**(124.699)**	**367.476**	**(158.904)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**9.105.623**	**12.342.794**	**12.945.102**	**13.759.135**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**30**	**(457.464)**	**(1.432.398)**	**(1.538.679)**	**(1.942.564)**
52	**17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**30**	**(299.989)**	**(194.520)**	**(406.219)**	**(196.456)**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**8.348.170**	**10.715.876**	**11.000.204**	**11.620.115**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	*25*	**7.553.449**	**10.891.021**	**10.242.403**	**11.775.718**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	*25*	**794.721**	**(175.145)**	**757.801**	**(155.603)**

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II năm 2025*	*Quý II năm 2024*	*Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025*	*Lũy kế 6 tháng đầu năm 2024*
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**32**	**1.839**	**2.501**	**2.494**	**2.704**

Trần Lê Ngọc Hải
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý II năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025*	*Lũy kế 6 tháng đầu năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	**Lợi nhuận trước thuế**		**12.945.102**	**13.759.135**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		979.022	790.817
3	Các khoản dự phòng		(152.835)	100.192
4	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		193.881	225.936
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.913.297)	(10.051.345)
6	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		6.449.617	3.108.517
8	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước**		**7.501.490**	**7.933.252**
9	Tăng các khoản phải thu		(2.559.421)	(31.391.982)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(20.065.491)	1.553.378
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		77.826.205	17.476.663
12	Giảm chi phí trả trước		(1.061.379)	(1.293.091)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		2.128.250	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.374.333)	(3.166.006)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(6.936.566)	(2.057.824)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**50.458.755**	**(10.945.610)**
	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		(3.806.626)	(10.612.076)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.445.812	38.169
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(23.385.309)	(28.832.008)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		8.290.448	26.760.773
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(45.358.257)	(15.288.848)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		7.175.878	24.046.278
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		16.317.470	5.027.356
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(38.320.584)**	**1.139.644**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý II năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025*	*Lũy kế 6 tháng đầu năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	2.000
33	Tiền thu từ đi vay		36.510.048	30.726.926
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(27.662.436)	(17.246.165)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(1.093.782)	(600.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**7.753.830**	**12.882.761**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**19.892.001**	**3.076.795**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**28.780.123**	**14.103.181**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**48.672.124**	**17.179.976**

Trần Lê Ngọc Hải
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671917

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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 36 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 và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là: 9.336 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11.815).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty 42 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con 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 này như sau:

STT	*Tên công ty*	*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)	99,39	98,40	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, 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)	100,00	99,00	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)	70,00	69,30	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)	99,99	99,57	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 (i) (ii)	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	97,54	97,40	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	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00	99,76	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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	66,24	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên 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
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi")	100,00	99,99	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	66,83	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
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,79	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
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	99,21	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An ("Công ty Đại An")	100,00	99,90	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
17	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	64,47	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
19	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	64,47	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	64,47	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	100,00	65,06	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	64,67	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	64,47	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	65,31	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	99,99	66,82	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
27	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	100,00	100,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
28	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
29	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh	99,00	98,77	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	100,00	89,03	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	65,99	65,71	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

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	64,99	64,72	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
36	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	100,00	66,24	Ô C3-CH01-1, Khu đô thị mới Tây Mỗ- Đại Mỗ- Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh (i)	100,00	99,82	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	100,00	64,47	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
39	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	99,74	99,74	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	99,77	99,77	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	100,00	99,20	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	100,00	99,20	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

Báo cáo tài chính 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 các đơn vị trong cùng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

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 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.

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, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi

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 hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, 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

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

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.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa xây dựng

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho 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.

Hàng hóa khác

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
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.

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.

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. 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 hoạt động như dự kiến.

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

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

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

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

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. 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 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 theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 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.

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 theo phương pháp đường thẳng trong 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.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 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 khác	2 - 5 năm

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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 năm thanh lý.

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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 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, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con 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.

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

3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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.

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 năm 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.

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)

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

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

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

3.12 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

3.13 *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 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.

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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 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.

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.

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.

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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

3.15 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

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

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 năm, 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 theo nguyên tắc sau:

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

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

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

3.17 *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 có quyết định của Hội đồng quản trị (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.

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 năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 năm.

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 gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu 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 cho thuê bất động sản

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

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.

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

3.20 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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 lập.

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.

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

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế hoặc từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh 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 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 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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.

Thuê thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.
Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

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

3.22 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 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 năm 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 năm.

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

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

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

2.23 *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 năm.

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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

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

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.

3.26 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 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 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	4.122	2.231
Tiền gửi ngân hàng	33.368.866	21.631.585
Các khoản tương đương tiền	15.299.136	7.146.307
TỔNG CỘNG	**48.672.124**	**28.780.123**

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư và tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1,60%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,9%/năm đến 5,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*	*Dự phòng*
Chứng khoán kinh doanh	**1.500.000**	**1.500.000**	-	**3.628.250**	**3.628.250**	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**1.937.044**	**1.937.044**	-	**1.763.622**	**1.763.622**	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.937.044	1.937.044	-	1.763.622	1.763.622	-
TỔNG CỘNG	**3.437.044**	**3.874.088**	-	**5.391.872**	**5.391.872**	-

(*) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,5%/năm đến 6,0%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	11.328.907	12.171.893
Phải thu từ dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	3.321.388	2.599.689
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	3.851.373	2.986.147
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	328.873	353.794
Phải thu khác	1.395.066	1.196.349
TỔNG CỘNG	**20.225.607**	**19.307.872**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	*19.147.615*	*17.060.672*
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*1.077.992*	*2.247.200*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(74.994)	(75.933)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho người bán	41.795.104	23.179.123
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	46.860	414.276
TỔNG CỘNG	**41.841.964**	**23.593.399**
Dự phòng trả trước cho người bán	(25.690)	(25.690)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay các đối tác	13.883.073	1.357.741
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	789.000	7.072.142
TỔNG CỘNG	**14.672.073**	**8.429.883**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(6.000)
Dài hạn:		
Các khoản cho vay các đối tác	11.045.221	10.896.805
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	8.529.092	-
TỔNG CỘNG	**19.574.313**	**10.896.805**

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn:		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	96.632.460	65.734.937
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	27.088.621	26.974.452
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.805.788	8.403.287
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	410.230	2.161.377
Phải thu khác	8.397.568	14.121.861
TỔNG CỘNG	**134.334.667**	**117.395.914**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(283.435)	(213.461)
Trong đó		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	128.926.475	104.384.053
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	5.408.192	13.011.861
Dài hạn:		
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	-	48.000.000
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	38.437.194	30.765.175
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	21.563.112	17.479.916
Phải thu khác	967.940	528.424
TỔNG CỘNG	**60.968.246**	**96.773.515**
Trong đó		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	1.664.628	48.869.899
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	59.303.618	47.903.616

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	53.264.983	-	38.573.211	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	17.999.380	-	5.242.808	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	6.510.131	(7.073)	7.928.920	(7.073)
Bất động sản mua để bán (iii)	129.721	(1.190)	1.795.665	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	2.305.814	(66.258)	1.213.319	(49.612)
TỔNG CỘNG	**80.210.029**	**(74.521)**	**54.753.923**	**(57.875)**

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City và một số dự án khác.

(ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu, 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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	564.815	871.726
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	526.244	123.205
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	329.648	82.032
TỔNG CỘNG	**1.420.707**	**1.076.963**
Dài hạn:		
Tiền thuê đất (i)	1.951.696	1.862.626
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.189.097	709.549
Chi phí trả trước dài hạn khác	431.089	303.743
TỔNG CỘNG	**3.571.882**	**2.875.918**

(i) Chủ yếu là tiền thuê đất trả trước của , Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Vinhomes Ocean Park 3, 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.

11. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	33.168.849	25.626.349
Tài sản ngắn hạn khác	254.821	217.425
TỔNG CỘNG	**33.423.670**	**25.843.774**
Trong đó		
Đặt cọc cho các bên khác	*33.423.545*	*25.843.774*
Đặt cọc cho các bên liên quan	*125*	-
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	64.140.321	39.109.359
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	1.032.336
Tài sản khác	-	330.000
TỔNG CỘNG	**65.172.657**	**40.471.695**
Trong đó		
Đặt cọc cho các bên khác	*20.854.341*	*5.171.534*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*44.318.316*	*35.300.161*

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản đặt cọc một số công ty trong Tập đoàn và các đối tác để hợp tác phát triển và nhận chuyển nhượng một số dự án và mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng.

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

12. 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*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	8.963.657	5.035.035	1.921.719	37.758	24.302	15.982.471
Mua mới	67.418	2.097.667	245.121	989	-	2.411.195
Thanh lý, nhượng bán	(480)	(55.270)	(25.502)	-	-	(81.252)
Phân loại	666.979	163.363	-	-	-	830.342
Giảm do bán công ty con	-	(532.950)	-	(187)	-	(533.137)
Khác	279.004	11.662	(1.203)	-	-	289.463
Số dư cuối kỳ	9.976.578	6.719.507	2.140.135	38.560	24.302	18.899.082
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	954.745	1.214.338	198.825	31.415	10.067	2.409.390
Khấu hao trong kỳ	146.389	383.615	72.821	626	354	603.805
Thanh lý, nhượng bán	(338)	(20.785)	(6.336)	-	-	(27.459)
Giảm do bán công ty con	-	(474.693)	-	(187)	-	(474.880)
Thay đổi khác	10.387	(11.786)	-	-	-	(1.399)
Số dư cuối kỳ	1.111.183	1.090.689	265.310	31.854	10.421	2.509.457
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	8.008.912	3.820.697	1.722.894	6.343	14.235	13.573.081
Số dư cuối kỳ	8.865.395	5.628.818	1.874.825	6.706	13.881	16.389.625

13. 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:			
Số dư đầu kỳ	17.152.296	1.985.422	19.137.718
Xây dựng cơ bản hoàn thành	69.982	-	69.982
Thanh lý, nhượng bán	(331.982)	-	(331.982)
Phân loại	(666.786)	(163.643)	(830.429)
Thay đổi khác	(2.445)	-	(2.445)
Số dư cuối kỳ (i)	16.221.065	1.821.779	18.042.844
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	1.426.630	794.625	2.221.255
Khấu hao trong kỳ	193.766	74.976	268.742
Thanh lý, nhượng bán	(33.250)	-	(33.250)
Thay đổi khác	1.100	-	1.100
Số dư cuối kỳ (i)	1.588.246	869.601	2.457.847
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	15.725.666	1.190.797	16.916.463
Số dư cuối kỳ (i)	14.632.819	952.178	15.584.997

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm: các cấu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ của khu công nghiệp và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

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 2025

14. 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 372 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 748 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay và các khoản nhận đặt cọc nhằm đầu tư xây dựng các dự án. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 6%/năm đến 16%/năm.

15. 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

Dự án	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế	21.284.838	19.262.734
Dự án Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây	9.315.336	9.315.336
Dự án NOXH Vinhomes Long Phước	7.004.962	7.004.962
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	4.370.471	13.612.851

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào các công ty liên kết *(Thuyết minh số 16.1)*	192.225	-	190.680	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 16.2)*	12.284.235	-	12.294.236	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	19.213	-	34.154	-
TỔNG CỘNG	**12.495.673**	**-**	**12.519.070**	**-**

(i) Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 12 tháng bằng VND.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Giá trị đầu tư vào		*Tổng cộng*
	Công ty Tường Phú	*Công ty Vin3S*	
Giá trị đầu tư:			
Số đầu kỳ	89.281	87.990	177.271
Số cuối kỳ	89.281	87.990	177.271
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu kỳ	(1.987)	15.396	13.409
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	1.731	(186)	1.545
Số cuối kỳ	(256)	15.210	14.954
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	87.294	103.386	190.680
Số cuối kỳ	89.025	103.200	192.225

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*
Công ty Cổ phần VYHT ("Công ty VYHT") (*)	19,93	19,93	2.836.345	-	19,93	19,93	2.836.345	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam (*)	19,82	19,82	614.958	-	19,82	19,82	614.959	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 (**)	19,83	19,83	2.593.324	-	19,83	19,83	2.593.324	-
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY") (*)	19,91	19,91	2.326.779	-	19,91	19,91	2.326.779	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam (*)	19,73	19,73	2.081.433	-	19,73	19,73	2.081.433	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	4,66	4,66	900.144	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco (*)	1,00	1,00	22.223	-	1,00	1,00	22.223	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam (*)	10,00	10,00	363.620	-	10,00	10,00	363.620	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife") (*)	10,00	10,00	189.000	-	10,00	10,00	199.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	-	51,00	342.909	-	-	51,00	342.909	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long") (*)	10,00	10,00	13.500	-	10,00	10,00	13.500	-
TỔNG CỘNG			**12.284.235**	**-**			**12.294.236**	**-**

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

17. 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 Bảo Lai*	*Tổng cộng*
Nguyên giá									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	200.770	1.543.197
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	200.770	1.543.197
Phân bổ lũy kế									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	297.433	231.718	994	80.043	233.617	100.804	36.182	80.528	1.061.319
Phân bổ trong kỳ	18.341	14.289	61	5.739	16.750	7.589	3.800	10.684	77.253
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	36.655	-	36.655
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	315.774	246.007	1.055	85.782	250.367	108.393	76.637	91.212	1.175.227
Giá trị còn lại									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	72.434	56.431	241	35.685	104.150	52.240	40.455	120.242	481.878
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	54.093	42.142	180	29.946	87.400	44.651	-	109.558	367.970

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả cho người bán	18.902.512	19.654.744
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	416.927	305.208
TỔNG CỘNG	**19.319.439**	**19.959.952**

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	34.766.621	34.447.918
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	8.478.684	4.921.038
Các khoản người mua trả tiền trước khác	4.737.234	917.468
TỔNG CỘNG	**47.982.539**	**40.286.424**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	44.685.730	36.746.563
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	3.296.809	3.539.861
Dài hạn		
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	11.058.660	6.159.308
TỔNG CỘNG	**11.058.660**	**6.159.308**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*7.787.864*	*6.159.308*

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.145.432	1.491.518	(6.936.566)	1.700.384
Thuế giá trị gia tăng	3.967.989	1.555.447	(4.157.353)	1.366.083
Các loại thuế khác	4.161.135	4.131.179	(5.818.911)	2.473.403
TỔNG CỘNG	**15.274.556**	**7.178.144**	**(16.912.830)**	**5.539.870**

	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã cấn trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.452	-	-	35.452
Các loại thuế khác	18.167	70.492	-	88.659
TỔNG CỘNG	**53.619**	**70.492**	**-**	**124.111**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	38.214.538	30.682.718
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản	4.790.652	6.289.759
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.670.204	1.413.920
Trích trước các khoản chi phí khác	536.246	1.099.190
TỔNG CỘNG	**45.211.640**	**39.485.587**
Dài hạn		
Trích trước cho lãi vay phải trả	446.409	305.399
Trích trước các khoản chi phí khác	76	78
TỔNG CỘNG	**446.485**	**305.477**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	197.265	344.479
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	70.409	47.688
Doanh thu chưa thực hiện khác	8.686	13.087
TỔNG CỘNG	**276.360**	**405.254**
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	256.979	286.189
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	198.678	211.304
TỔNG CỘNG	**455.657**	**497.493**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn:		
Phải trả từ lợi nhuận chia sẻ và các nghĩa vụ khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	41.049.899	70.015.276
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận(i)	32.979.203	34.893.366
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (ii)	28.403.566	18.219.441
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	1.840.021	1.786.830
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	7.308.369	3.445.685
TỔNG CỘNG	**111.581.058**	**128.360.598**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	*86.622.923*	*63.080.615*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*24.958.135*	*65.279.983*
Dài hạn:		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan (ii)	90.379.384	6.879.472
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích thuê bất động sản	234.900	234.900
Các khoản phải trả khác	140.313	106.704
TỔNG CỘNG	**90.754.597**	**7.221.076**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	*83.304.214*	*1.841.602*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*7.450.383*	*5.379.474*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con;

(ii) Số dư chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn và chuyển nhượng cổ phần từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận, từ việc kinh doanh các cấu phần khách sạn và các cấu phần bất động sản tại một số dự án;

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

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		*Số phát sinh trong kỳ*		*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng	21.277.020	21.277.020	24.644.135	(16.859.371)	29.061.784	29.061.784
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 23.1)*	3.727.871	3.727.871	515.479	(3.185.674)	1.057.676	1.057.676
Vay ngắn hạn từ các đối tác *(Thuyết minh số 23.2)*	10.000	10.000	11.000	(10.000)	11.000	11.000
Vay từ các đối tác đến hạn trả *(Thuyết minh số 23.2)*	307.550	307.550	197.000	(307.550)	197.000	197.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả *(Thuyết minh số 23.3)*	8.946.271	8.946.271	8.476.498	(1.500.000)	15.922.769	15.922.769
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	7.785	7.785	4.202	(4.180)	7.807	7.807
	34.276.497	**34.276.497**	**33.848.314**	**(21.866.775)**	**46.258.036**	**46.258.036**
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	11.056.139	11.056.139	5.521.813	(5.818.847)	10.759.105	10.759.105
Vay dài hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	11.727.999	11.727.999	297.550	(962.000)	11.063.549	11.063.549
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	24.203.045	24.203.045	6.580.839	(8.553.475)	22.230.409	22.230.409
Nợ thuê tài chính dài hạn	28.506	28.506	15.898	(4.202)	40.202	40.202
	47.015.689	**47.015.689**	**12.416.100**	**(15.338.524)**	**44.093.265**	**44.093.265**
TỔNG CỘNG	**81.292.186**	**81.292.186**	**46.264.414**	**(37.205.299)**	**90.351.301**	**90.351.301**

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	*Số cuối kỳ*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Tài sản đảm bảo*
	Nguyên tệ	*Triệu VND*		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	7.075.856	Từ tháng 7 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	2.063.990	Tháng 4 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.041.151	Từ tháng 7 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	4.128.788	Từ tháng 7 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.326.315	Từ tháng 7 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	4.742.165	Từ tháng 7 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	1.598.459	Từ tháng 7 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	1.795.581	Từ tháng 8 năm 2025	(i)
Ngân hàng Mizuho Bank, Ltd	USD	1.313.500	Từ tháng 10 năm 2025	Không
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	460.644	Từ tháng 8 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	740.031	Từ tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng BNP Paribas	USD	788.101	Tháng 5 năm 2026	Không
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	987.203	Từ tháng 2 năm 2026	(i)
TỔNG CỘNG		**29.061.784**		

Khoản vay	*Loại tiền*	*Lãi suất*
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất 6,51%/năm đến 6,8%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất 5,5%/năm đến 15%/năm

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng bảo lãnh và một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; tài sản; quyền tài sản của dự án và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			
Bên cho vay	*Nguyên tệ*	*Triệu VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Tài sản đảm bảo*
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	5.042.772	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*USD*	*848.175*	*Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 2 năm 2026*	
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	4.806.006	Tháng 2 năm 2029	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	960.000	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 2 năm 2028	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	351.003	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 6 năm 2027	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*100.000*	*Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 5 năm 2026*	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	VND	657.000	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*109.500*	*Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 1 năm 2026*	
TỔNG CỘNG		**11.816.781**		
Trong đó:				
Vay dài hạn		*10.759.105*		
Vay dài hạn đến hạn trả		*1.057.676*		

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

Khoản vay	*Loại tiền*	*Lãi suất*
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất 7,8%/năm đến 16%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất 12%/năm

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; quyền tài sản từ một phần của dự án; một số tài sản cố định hữu hình, một số hàng tồn kho và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay từ các đối tác

Các khoản đi vay dài hạn từ các đối tác với tổng giá trị 11.260 tỷ VND, chịu lãi suất 11-12%/năm và đáo hạn vào tháng 7 năm 2026.

23.3 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.496.653	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.995.538	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.993.992	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.992.861	Tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.080.038	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,275%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.973.660	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	991.198	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.987.564	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.987.314	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.987.564	Tháng 5 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.481.282	Tháng 6 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.971.220	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.971.508	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.949.792	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	6.418.542	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.874.452	Tháng 8 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iv)
TỔNG CỘNG	**38.153.178**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	*22.230.409*			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*15.922.769*			

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, các động sản gắn liền với tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14).

(iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết.

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

24 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

24.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa.

24.2 Dự phòng phải trả dài hạn

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm 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 để bán.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Lũy kế 6 tháng đầu năm 2024						
Số đầu kỳ	43.543.675	1.260.023	1.106.316	133.391.779	3.334.513	182.636.306
- Lợi nhuận thuần trong kỳ				11.775.718	(155.603)	11.620.115
- Nhận thêm vốn góp của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	3.653	3.653
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	1.188.877	12.083.311	13.272.188
- Giảm do chia cổ tức	-	-	-		(600.000)	(600.000)
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	**43.543.675**	**1.260.023**	**1.111.316**	**146.351.374**	**14.665.874**	**206.932.262**
Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025						
Số đầu kỳ	41.074.120	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	18.108.334	220.743.975
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	10.242.403	757.801	11.000.204
- Nhận thêm vốn góp của cổ đông thiểu	-	-	-	-	-	-
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	(30.828)	(30.828)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	(214.927)	206.778	(8.149)
- Giảm do chia cổ tức	-	-	-	-	(1.093.782)	(1.093.782)
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	**41.074.120**	**(6.755.610)**	**1.116.316**	**177.228.291**	**17.948.303**	**230.611.420**

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

Đơn vị tính: cổ phiếu

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

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Tổng doanh thu	**19.022.223**	**28.375.364**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*9.856.745*	*17.784.383*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	*4.065.333*	*7.565.554*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	*879.086*	*814.812*
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	*398.699*	*275.168*
Doanh thu khác	*3.822.360*	*1.935.447*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**-**	**-**
Doanh thu thuần	**19.022.223**	**28.375.364**

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, đầu tư khác	1.791.403	6.294.328
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.951.823	1.724.258
Thu nhập tài chính khác	5.407.899	63.899
TỔNG CỘNG	**9.151.125**	**8.082.485**

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	6.559.165	10.023.980
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	3.499.759	7.052.444
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	810.968	757.865
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	197.328	227.807
Giá vốn khác	3.431.163	1.625.017
TỔNG CỘNG	**14.498.383**	**19.687.113**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.808.098	2.042.438
Chi phí tài chính khác	577.691	510.898
TỔNG CỘNG	**3.385.789**	**2.553.336**

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản và quảng cáo tiếp thị	127.584	700.258
Chi phí nhân viên	109.795	112.516
Chi phí bán hàng khác	63.604	178.176
	300.983	**990.950**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	74.295	87.540
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	48.039	44.676
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.123.869	627.482
	1.246.203	**759.698**
TỔNG CỘNG	**1.547.186**	**1.750.648**

30 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 (năm 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.

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2025	*Quý II năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	457.464	1.432.398
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	299.989	194.520
TỔNG CỘNG	**757.453**	**1.626.918**

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 6.1)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng, phí tư vấn và phải thu khác	394.717	1.237.909
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản, doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	192.804	168.237
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	490.471	841.054
			1.077.992	**2.247.200**
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 6.2)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	10.293	304.807
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	25.535	59.897
Các bên liên quan khác		Trả trước chi phí khác	11.032	49.572
			46.860	**414.276**
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 8)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	410.230	2.161.377
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	1.805.788	8.344.829
		Phải thu khác	1.204.865	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	1.030.110	1.021.965
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	957.199	1.483.690
			5.408.192	**13.011.861**

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải thu dài hạn khác** (Thuyết minh số 8)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	34.860.506	27.543.700
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho thuê dài hạn	20.086.606	15.854.162
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	2.790.000	2.790.000
Công ty VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	1.425.379	1.533.048
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	141.127	182.706
			59.303.618	**47.903.616**
***Tài sản dài hạn khác** (Thuyết minh số 11)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	31.559.704	34.241.549
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty đồng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	11.700.000	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.058.612	1.058.612
			44.318.316	**35.300.161**

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải trả người bán ngắn hạn** (Thuyết minh số 18.1)*				
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	7.500	44.404
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	34.230	150.792
Các bên liên quan khác		Các khoản phải mua hàng hóa, dịch vụ	375.196	110.012
			416.927	**305.208**
***Người mua trả tiền trước ngắn hạn** (Thuyết minh số 18.2)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	2.597.532	2.647.652
Công ty Vefac	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	699.277	882.613
Công ty VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	-	9.596
			3.296.809	**3.539.861**
***Người mua trả tiền trước dài hạn** (Thuyết minh số 18.2)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	4.832.310	3.312.011
Công ty Vefac	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	2.627.294	2.245.297
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	328.260	602.000
			7.787.864	**6.159.308**

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 22)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Các khoản phải trả khác	17.861.854	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải trả khác	699.533	699.533
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Các khoản phải trả khác	833.337	833.337
Các bên liên quan khác		Các khoản phải trả khác	5.563.411	63.747.113
			24.958.135	**65.279.983**
***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 22)*				
Công ty Vinschool	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	4.497.383	2.426.474
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	2.953.000	2.953.000
			7.450.383	**5.379.474**

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (tiệu VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Đáo hạn*
Ngắn hạn				
Công ty World Accademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	650.000	12%	Tháng 4 năm 2026
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	139.000	12%	Năm 2025
		789.000		
Dài hạn				
Công ty VinAccademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.510.000	12%	Tháng 8 năm 2026
Công ty VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.500.000	12%	Tháng 8 năm 2026
Công ty VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.900.000	12%	Tháng 8 năm 2026
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.367.402	12%	Tháng 8 năm 2026
Công ty VinIT	Công ty trong cùng Tập đoàn	251.690	12%	Tháng 8 năm 2026
		8.529.092		

32. 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 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng năm 2024*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.242.403	11.775.718
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**10.242.403**	**11.775.718**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.107.412.004	4.354.367.488
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**4.107.412.004**	**4.354.367.488**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng năm 2024*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.494	2.704

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Trần Lê Ngọc Hải Người lập	Đỗ Đức Hiếu Kế toán trưởng	Nguyễn Thu Hằng Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2025