

# **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 63
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	64 - 72

2  
T  
H  
Y  
V  
A  
O  
1  
1

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“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 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 72 được cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, Phố Lê Thánh Tôn và 45A, Phố Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó chủ tịch	
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	
Ông Yoo Ji Han	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2022
Ông Park Woncheol	Thành viên	miễn nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2022

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên
Bà Nguyễn Hồng Mai	Thành viên

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

Bà Mai Hương Nội được Ông Nguyễn Việt Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy ủy quyền số 009/2021/GUQ-TGD-VINGROUP ngày 12 tháng 7 năm 2021.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban 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 riêng của Công ty, 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 Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty 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.

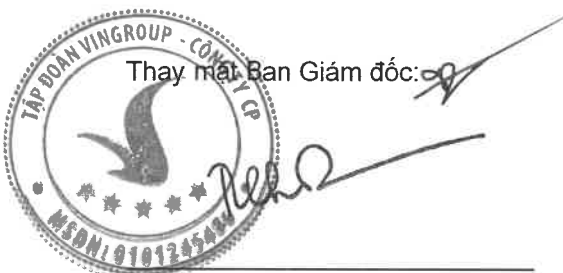
Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 31 tháng 3 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Thay mặt Ban Giám đốc:  
Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11537055/22964048

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 72 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm 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 riêng.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Nguyễn Trần Trung  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5096-2019-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>66.187.588</b>	<b>59.473.651</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.418.552</b>	<b>4.383.891</b>
111	1. Tiền		701.006	3.999.914
112	2. Các khoản tương đương tiền		717.546	383.977
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>31.273</b>	<b>21.782</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		31.273	21.782
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>46.156.519</b>	<b>35.271.181</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	3.169.671	993.573
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	12.410.534	2.902.854
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	28.255.698	27.439.364
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	3.907.740	4.109.030
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(1.587.124)	(173.640)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>12.670.790</b>	<b>12.985.726</b>
141	1. Hàng tồn kho		12.724.039	13.006.800
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(53.249)	(21.074)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.910.454</b>	<b>6.811.071</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	819.892	203.020
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	5.076
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	19	166.607	479.020
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	4.923.955	6.123.955



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>183.979.888</b>	<b>145.902.114</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>7.591.745</b>	<b>25.997.449</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	7.547.345	25.057.848
216	2. Phải thu dài hạn khác		44.400	939.601
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>926.787</b>	<b>913.403</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	913.529	892.572
222	Nguyên giá		1.330.776	1.231.826
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(417.247)	(339.254)
227	2. Tài sản cố định vô hình		13.258	20.831
228	Nguyên giá		125.229	119.741
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(111.971)	(98.910)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>3.031.242</b>	<b>4.912.627</b>
231	1. Nguyên giá		3.910.129	5.956.377
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(878.887)	(1.043.750)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>4.474.605</b>	<b>3.277.631</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	4.474.605	3.277.631
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>135.466.372</b>	<b>103.772.370</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		163.454.799	125.904.583
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		51.150	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		593.508	868.630
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(28.633.085)	(23.000.843)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>32.489.137</b>	<b>7.028.634</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	950.082	1.098.349
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	30.3	233.949	407.339
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	31.305.106	5.522.946
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>250.167.476</b>	<b>205.375.765</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>164.476.909</b>	<b>121.152.748</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>40.367.956</b>	<b>30.328.095</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	2.421.744	2.058.565
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	9.967.944	10.724.372
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	245.564	281.193
314	4. Phải trả người lao động		28.852	18.444
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.445.783	2.296.677
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	20.621.870	11.861.868
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	22	5.620.235	2.936.685
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		15.964	150.291
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>124.108.953</b>	<b>90.824.653</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	437.008	268.797
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.467	7.078
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	62.428.700	39.449.380
338	4. Vay và nợ dài hạn	22	61.219.032	51.099.398
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		18.746	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>85.690.567</b>	<b>84.223.017</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>85.690.567</b>	<b>84.223.017</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		38.688.573	38.675.533
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.139.356	38.052.148
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		549.217	623.385
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		39.140.273	39.153.313
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		61.000	56.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.800.721	6.338.171
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		6.333.171	1.956.067
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.467.550	4.382.104
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>250.167.476</b>	<b>205.375.765</b>

Lưu Thị Ngọc Ánh  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	6.324.774	8.051.640
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	6.324.774	8.051.640
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(5.606.154)	(7.128.477)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		718.620	923.163
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.3	16.771.260	24.427.107
22	7. Chi phí tài chính	26	(13.299.542)	(18.106.633)
23	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		(4.387.059)	(2.912.071)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(71.875)	(213.002)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(2.058.249)	(2.037.207)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.060.214	4.993.428
31	11. Thu nhập khác	28	192.159	171.902
32	12. Chi phí khác	28	(257.992)	(181.082)
40	13. Lỗ khác	28	(65.833)	(9.180)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.994.381	4.984.248
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(326.212)	(358.949)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	(200.619)	(243.195)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.467.550	4.382.104



Lưu Thị Ngọc Ánh  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng




Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>1.994.381</b>	<b>4.984.248</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)		351.726	474.769
03	Các khoản dự phòng		7.414.807	12.205.952
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.518.575	(139.609)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(16.294.873)	(16.702.277)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành)	26	4.387.059	2.912.071
<b>08</b>	<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(628.325)</b>	<b>3.735.154</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(3.219.866)	(3.398.295)
10	Giảm hàng tồn kho		235.230	1.407.275
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		29.460.421	9.282.941
12	Tăng chi phí trả trước		(628.377)	(109.312)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	5.538.327
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.305.107)	(2.525.424)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(47.993)	(44.909)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>21.865.983</b>	<b>13.885.757</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(7.921.625)	(1.188.273)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.312.033	121.292
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(105.684.118)	(67.005.143)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		77.560.928	29.751.112
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(25.798.079)	(36.627.848)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		15.923.767	23.138.872
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi và cổ tức được chia		8.891.608	5.017.912
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(35.715.486)</b>	<b>(46.792.076)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		36.656.453	51.150.304
34	Tiền trả nợ gốc vay		(25.773.017)	(17.618.499)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>10.883.436</b>	<b>33.531.805</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(2.966.067)</b>	<b>625.486</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>4.383.891</b>	<b>3.767.945</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		728	(9.540)
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>1.418.552</b>	<b>4.383.891</b>

Lưu Thị Ngọc Ánh  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("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 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 72 được cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty 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 dự án. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường là trong vòng từ 12 tháng đến 60 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, Phố Lê Thánh Tôn và 45A, Phố Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 313 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 246).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu:

- ▶ 104 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 102 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày chi tiết tại Phụ lục 1; và
- ▶ Khoản đầu tư vào công ty liên kết như trình bày tại Thuyết minh số 16.2.

**Đại dịch Covid-19**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập các báo cáo tài chính riêng*

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã có những đánh giá về kế hoạch hoạt động kinh doanh và phương án tài chính và tin tưởng rằng Công ty sẽ có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn để tài trợ cho hoạt động kinh doanh và thanh toán các khoản nợ đến hạn trong 12 tháng tới. Trên cơ sở đó, Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 trên cơ sở hoạt động liên tục.

### 2.2 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

### 2.3 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.4 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.5 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.6 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

#### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### *Hàng tồn kho bất động sản*

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

##### *Hàng hóa*

Hàng hóa 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 hóa trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng hóa với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh

##### *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, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho* (tiếp theo)

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.4 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

#### 3.6 *Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng.

#### 3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	37 - 49 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị quản lý	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản cố định khác	3 - 15 năm

#### 3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất (có thời hạn) và nhà cửa, vật kiến trúc	26 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Trong năm, Công ty đã dùng một số bất động sản đầu tư để hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh với các công ty con. Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này trên bảng cân đối kế toán riêng do Công ty là chủ đầu tư của các dự án bất động sản này. Các khoản doanh thu và lợi nhuận được phân chia bởi các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo quyết toán và phân chia lợi nhuận giữa các bên tham gia hợp đồng.

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí trả trước khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

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 và các khoản chi phí khác có thể được cân trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

#### 3.12 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.13 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 đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.14 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

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

Khi Công ty 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 riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Công ty 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 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 vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 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 (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 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 dự kiến giao dịch;
- ▶ 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 thực hiện thanh toán; và
- ▶ Các hợp đồng vay được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá ("hợp đồng hoán đổi") được đánh giá lại theo tỷ giá của hợp đồng hoán đổi (*Thuyết minh số 3.23*).

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 riêng 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 thường xuyên có giao dịch. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ; 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 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 riêng.

#### 3.16 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở 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 riêng. 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 nhà ở hình thành trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

#### 3.17 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 cổ đông sau khi 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 quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng tiền khi việc phân chia được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông. Công ty ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng cổ phiếu khi việc phân chia và phát hành thêm cổ phiếu được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

##### *Doanh thu cho thuê bất động sản*

Doanh thu từ cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện và có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn.

##### *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 khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

##### *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*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

##### *Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước thuế hoặc doanh thu*

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế hoặc doanh thu được chia của các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Doanh thu bán sản phẩm và dịch vụ trong gói bán hàng nhiều thành phần*

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty 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 hoàn thành với khách hàng. Giá trị hợp đồng được phân bổ cho từng sản phẩm riêng biệt 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 sẽ được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước/doanh thu chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

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

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

#### 3.20 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.21 Trái phiếu hoán đổi

Trái phiếu hoán đổi, mà có thể được hoán đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông của đơn vị, khác với đơn vị phát hành (Công ty), được ghi nhận toàn bộ là nợ phải trả và trình bày trên chỉ tiêu vay ngắn hạn hoặc vay dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng.

#### 3.22 Chi phí phát hành

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu và khoản vay được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phù hợp với kỳ hạn trái phiếu và khoản vay theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu và khoản vay được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu và khoản vay.

#### 3.23 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

Công ty ký kết hợp đồng hoán đổi nhằm mục đích giảm thiểu ảnh hưởng của rủi ro biến đổi lãi suất và tỷ giá đến hợp đồng vay. Công ty ghi nhận và đánh giá lại khoản gốc vay và chi phí lãi vay phải trả của hợp đồng vay đã được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi theo lãi suất và tỷ giá được xác định trong hợp đồng hoán đổi.

#### 3.24 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận 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 bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận kinh doanh là kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ quản lý. Ban Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.25 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	701.006	3.999.914
Các khoản tương đương tiền	717.546	383.977
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.418.552</b>	<b>4.383.891</b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm một khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 33 ngày với lãi suất 6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4%/năm).

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm một khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến mục đích thực hiện một hợp đồng của Công ty với tổng số tiền là 717,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 82,5 tỷ VND).

### 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

#### 5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	2.401.210	39.000
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và phải thu khác	286.085	451.390
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	230.092	299.052
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	224.589	186.908
Phải thu từ các hoạt động khác	27.695	17.223
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.169.671</b>	<b>993.573</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	938.708	339.865
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	2.230.963	653.708
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(172.274)	(4.944)
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu ngắn hạn:		
<i>Phải thu từ một công ty con</i>	1.876.568	300.870
<i>Phải thu từ một đối tác doanh nghiệp</i>	681.210	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

### 5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán khác	12.381.115	2.748.882
Trả trước cho các bên liên quan	29.419	153.972
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.410.534</b>	<b>2.902.854</b>
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(50.817)	(33.709)
Chi tiết các khoản trả trước cho người bán khác chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán:		
<i>Trả trước cho một đối tác doanh nghiệp (*)</i>	8.626.100	-

(\*) Đây là khoản tạm ứng cho một đối tác doanh nghiệp nhằm mục đích thi công san lấp mặt bằng cho dự án bất động sản tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

## 6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho các bên liên quan vay ( <i>Thuyết minh số 31.3</i> )	27.203.452	27.384.364
Các khoản cho vay khác	1.052.246	55.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.255.698</b>	<b>27.439.364</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(1.258.208)	(134.000)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho các bên liên quan vay ( <i>Thuyết minh số 31.3</i> )	7.547.345	25.057.848
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.547.345</b>	<b>25.057.848</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hợp đồng xây dựng – chuyển giao	1.615.658	2.184.377
Lãi phải thu từ các khoản cho vay và tiền gửi ngân hàng	1.557.275	1.101.089
Phải thu do chi hộ	354.238	361.305
Các khoản phải thu khác	380.569	462.259
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.907.740</b>	<b>4.109.030</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	1.923.307	2.432.811
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	1.984.433	1.676.219
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(105.825)	(987)
Chi tiết các khoản phải thu khác chiếm trên 10% tổng phải thu khác:		
<i>Phải thu khác từ một tổ chức</i>	1.251.003	1.230.583

## 8. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản cho vay và lãi vay khó đòi	1.489.042	125.009	134.987	-
Các khoản phải thu khó đòi khác	230.154	7.063	50.426	11.773
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.719.196</b>	<b>132.072</b>	<b>185.413</b>	<b>11.773</b>

Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ khó đòi:

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty con số 1	1.144.240	125.009	-	-
Công ty con số 2	344.803	-	134.987	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản đang xây dựng dở dang (i)	12.358.960	-	11.936.579	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành (i)	350.423	(38.658)	-	-
Hàng hóa	14.656	(14.591)	1.070.221	(21.074)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.724.039</b>	<b>(53.249)</b>	<b>13.006.800</b>	<b>(21.074)</b>

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	21.074	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	53.249	21.074
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(21.074)	-
Số cuối năm	53.249	21.074

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác của dự án Vinhomes Starcity Thanh Hóa; dự án Vinhomes Riverside - The Harmony; dự án Vinh Lotus Residence; dự án bất động sản tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội; dự án bất động sản tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và một dự án theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao được ký kết với cơ quan Nhà nước.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ 3.389 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho một nghĩa vụ thanh toán của Công ty.

## 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	787.621	137.148
Chi phí trả trước khác	32.271	65.872
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>819.892</b>	<b>203.020</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí thuê đất trả trước và chi phí giải phóng mặt bằng	947.763	1.095.822
Chi phí trả trước khác	2.319	2.527
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>950.082</b>	<b>1.098.349</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 11. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Ứng trước tiền góp vốn (i)	4.900.000	4.900.000
Đặt cọc mua cổ phần (ii)	-	1.200.000
Đặt cọc khác	23.955	23.955
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.923.955</b>	<b>6.123.955</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Tài sản khác</i>	<i>23.955</i>	<i>680.955</i>
<i>Tài sản khác với bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	<i>4.900.000</i>	<i>5.443.000</i>
<b>Dài hạn</b>		
Hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn vào Công ty VinFast (iii)	25.782.160	-
Đặt cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng (iv)	5.522.946	5.522.946
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.305.106</b>	<b>5.522.946</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Tài sản khác với bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	<i>31.305.106</i>	<i>5.522.946</i>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm khoản ứng trước của Công ty cho một công ty con với mục đích tăng vốn điều lệ của công ty con này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, việc tăng vốn của công ty con này vẫn chưa hoàn tất.
- (ii) Trong năm, Công ty đã thực hiện mua thêm cổ phần trong một công ty con thông qua thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc này.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm khoản hối phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Auto theo hợp đồng chuyển nhượng 51,52% cổ phần của Công ty VinFast ngày 3 tháng 12 năm 2021. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt Nghị quyết số 30/2022/NQ-HĐQT-VINGROUP về việc góp thêm 25.782 tỷ VND vào Công ty VinFast theo hình thức mua thêm cổ phần ưu đãi cổ tức do Công ty VinFast phát hành và thanh toán bằng Hối phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Auto nêu trên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty VinFast đang trong quá trình hoàn tất việc ghi nhận giao dịch phát hành cổ phiếu ưu đãi cổ tức nói trên theo các quy định kế toán có liên quan (*Thuyết minh số 16.1*) và theo đó, Công ty trình bày khoản hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn này trong khoản mục tài sản dài hạn khác.
- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm khoản đặt cọc cho một công ty con nhằm thực hiện hợp đồng phát sinh trong tương lai theo một hợp đồng trái phiếu.

## 12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 43,2 tỷ VND (năm 2021: 72 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư xây dựng dự án Vincom Plaza Vinh và dự án bất động sản tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay này có lãi suất lần lượt là 10%/năm và 10,6%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	686.941	306.698	72.764	164.173	1.250	1.231.826
Mua trong năm	-	790	27.209	59	-	28.058
Xây dựng cơ bản hoàn thành ( <i>Thuyết minh số 15</i> )	84.641	30.422	-	-	-	115.063
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(9.471)	(380)	-	(9.851)
Thay đổi khác	(34.320)	-	-	-	-	(34.320)
Số cuối năm	737.262	337.910	90.502	163.852	1.250	1.330.776
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	8.924	10.900	24.836	56	44.716
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	61.127	120.657	31.587	124.782	1.101	339.254
Khấu hao trong năm	14.693	33.549	8.280	27.904	91	84.517
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.150)	(374)	-	(6.524)
Số cuối năm	75.820	154.206	33.717	152.312	1.192	417.247
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	625.814	186.041	41.177	39.391	149	892.572
Số cuối năm	661.442	183.704	56.785	11.540	58	913.529

### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	4.054.968	1.901.409	5.956.377
Xây dựng cơ bản hoàn thành ( <i>Thuyết minh số 15</i> )	62.001	16.098	78.099
Chuyển từ hàng tồn kho	54.487	-	54.487
Thanh lý, nhượng bán	(1.434.886)	(651.122)	(2.086.008)
Thay đổi khác	(64.067)	(28.759)	(92.826)
Số cuối năm	2.672.503	1.237.626	3.910.129
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	396.372	647.378	1.043.750
Khấu hao trong năm	79.771	152.311	232.082
Thanh lý, nhượng bán	(108.245)	(288.700)	(396.945)
Số cuối năm	367.898	510.989	878.887
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	3.658.596	1.254.031	4.912.627
Số cuối năm	2.304.605	726.637	3.031.242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm cấu phần văn phòng, các trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng và sân golf. Trong đó, Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư một số bất động sản đầu tư với một số công ty con cho mục đích phát triển kinh doanh (*Thuyết minh số 31*).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư có giá trị ghi sổ 2.053 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của một công ty con.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 24.2.

#### 15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Số đầu năm</b>	<b>3.277.631</b>	<b>3.349.656</b>
Tăng trong năm	1.664.152	1.013.925
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình ( <i>Thuyết minh số 13</i> )	(115.063)	(4.610)
Chuyển sang bất động sản đầu tư ( <i>Thuyết minh số 14</i> )	(78.099)	(459)
Chuyển sang hàng tồn kho	(28.030)	(520.911)
Thay đổi khác	(245.986)	(559.970)
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.474.605</b>	<b>3.277.631</b>

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

Dự án	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án bất động sản tại quận Hải An, thành phố Hải Phòng	2.075.689	1.223.792
Dự án bất động sản tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	819.927	178.964

#### 16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	163.454.799	(28.531.365)	125.904.583	(22.940.043)
Đầu tư vào công ty liên kết	51.150	(40.920)	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	593.508	(60.800)	868.630	(60.800)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>164.099.457</b>	<b>(28.633.085)</b>	<b>126.773.213</b>	<b>(23.000.843)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 16.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con do Công ty nắm giữ trực tiếp:

STT	Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm				
			Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (***)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (***)
1	Công ty VinFast	(1)	(****)	65.729.073	(**)	(****)	2.601.716.022	26.128.400	(**)	51,52%
2	Công ty Vinpearl	(2)	2.652.332.166	38.033.564	(**)	99,99%	2.641.746.753	37.851.428	(**)	99,59%
3	Công ty Vinhomes		2.902.482.480	21.991.675	148.712.648	66,66%	2.902.482.480	21.991.675	238.003.563	66,66%
4	Công ty Vinsmart	(2), (3)	859.526.500	8.595.265	(**)	82,65%	619.526.500	6.195.265	(**)	67,34%
5	Công ty VMC Holding		592.811.488	5.928.115	(**)	74,52%	592.811.488	5.928.115	(**)	74,52%
6	Công ty Grand Prix		(*)	3.699.424	(**)	100,00%	(*)	3.699.424	(**)	100,00%
7	Công ty Vincom Retail		427.715.101	3.501.335	11.812.713	18,82%	427.715.101	3.501.335	12.874.225	18,82%
8	Công ty SADO	(4)	438.271.542	3.171.035	(**)	59,52%	633.806.134	3.098.884	(**)	99,52%
9	Công ty Xavinco		190.875.000	2.071.029	(**)	95,44%	190.875.000	2.071.029	(**)	95,44%
10	Công ty VinAcademy		(*)	1.776.641	(**)	98,70%	(*)	1.776.641	(**)	98,70%
11	Công ty Triển lãm Việt Nam		138.810.945	1.395.330	9.259.321	83,32%	138.810.945	1.395.330	32.770.488	83,32%
12	Công ty VinFast Auto	(3)	1.243.154.485	450.293	(**)	51,52%	12.425.941	286.309	(**)	51,52%
13	Công ty Cổ phần One Mount Group	(5)	-	-	-	-	277.195.596	2.775.324	(**)	51,22%
14	Công ty Cổ phần Vinpearl Invest	(4)	-	-	-	-	69.343.390	1.901.422	(**)	69,69%
15	Các công ty con khác	(3), (6)		7.112.020				7.304.002		
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>163.454.799</b>				<b>125.904.583</b>		
<b>Dự phòng đầu tư vào các công ty con</b>				<b>(28.531.365)</b>				<b>(22.940.043)</b>		

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

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của một số khoản đầu tư này.

(\*\*\*) Thông tin chi tiết của các công ty con, bao gồm tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích, được trình bày tại Phụ lục 1.

(\*\*\*\*) Khoản đầu tư vào công ty con này với các điều khoản chính được trình bày tại mục (1) dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16.1 Đầu tư vào các công ty con** (tiếp theo)

Các nhóm giao dịch đầu tư, chuyển nhượng công ty con trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm:

(1) Vào tháng 1 năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty trong Công ty VinFast cho Công ty VinFast Auto nhằm mục đích tái cơ cấu nội bộ Tập đoàn, và lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 26*). Sau đó, vào tháng 3 năm 2022, Công ty đã góp thêm vốn vào Công ty VinFast theo hình thức cổ phiếu ưu đãi cổ tức với tổng giá trị là 6.000 tỷ VND (“CPUĐCT đợt 1”).

Trong tháng 5 và tháng 6 năm 2022, Công ty phát hành các khoản trái phiếu với tổng mệnh giá 625 triệu USD cho các nhà đầu tư nước ngoài (*Thuyết minh số 22.2.1*). Sau khi phát hành khoản trái phiếu trên, Công ty sử dụng tiền thu về để tiếp tục góp thêm vốn vào Công ty VinFast theo hình thức cổ phần ưu đãi cổ tức với tổng giá trị 13.995 tỷ VND (“CPUĐCT đợt 2”).

Trong tháng 12 năm 2022, Công ty đã góp thêm vốn vào Công ty VinFast theo hình thức cổ phần ưu đãi cổ tức với tổng giá trị là 45.734 tỷ VND và được chuyển đổi bằng các khoản cho vay Công ty VinFast với số tiền tương ứng (“CPUĐCT đợt 3”).

Cũng trong tháng 12 năm 2022, Công ty đã chuyển khoản Hối phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Auto thành khoản góp thêm vốn vào Công ty VinFast theo hình thức cổ phần ưu đãi (“CPUĐCT đợt 4”). Tuy nhiên, giao dịch này chưa hoàn thành về mặt kế toán như đã trình bày trong Thuyết minh số 11.

Các điều khoản chính của các cổ phiếu ưu đãi cổ tức (“CPUĐCT”) nêu trên như sau:

- ▶ CPUĐCT đợt 1 không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức có giá trị bằng 0,01%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐCT đợt 1 không được mua lại theo yêu cầu của cổ đông sở hữu và có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty VinFast (phụ thuộc vào quy định của văn kiện giao dịch);
- ▶ CPUĐCT đợt 2 không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức không cao hơn 6%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐCT đợt 2 không được mua lại theo yêu cầu của cổ đông sở hữu và có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast (phụ thuộc vào quy định của văn kiện giao dịch);
- ▶ CPUĐCT đợt 3 không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức không cao hơn 9%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐCT đợt 3 không được mua lại theo yêu cầu của cổ đông sở hữu và có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast (phụ thuộc vào quy định của văn kiện giao dịch);
- ▶ CPUĐCT đợt 4 không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức không cao hơn 0,1%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐCT đợt 4 không được mua lại theo yêu cầu của cổ đông sở hữu và có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast (phụ thuộc vào quy định của văn kiện giao dịch); và

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16.1 Đầu tư vào các công ty con** (tiếp theo)

Các nhóm giao dịch đầu tư, chuyển nhượng công ty con trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm (tiếp theo):

(1) Các điều khoản chính của các cổ phiếu ưu đãi cổ tức ("CPUĐCT") nêu trên như sau (tiếp theo):

- Trừ trường hợp các CPUĐCT đã được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast trước thời điểm Công ty VinFast giải thể, thanh lý hoặc phá sản, trong trường hợp Công ty VinFast giải thể, thanh lý hoặc phá sản, Công ty có quyền như cổ đông phổ thông để được nhận phần tài sản còn lại sau khi Công ty VinFast đã thanh toán hết các khoản nợ (nếu có), cổ phần ưu đãi hoàn lại (nếu có) (phụ thuộc vào quy định của văn kiện giao dịch).
- (2) Trong năm, Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trực tiếp trong các công ty con này từ việc nhận chuyển nhượng cổ phần từ một công ty con và các cá nhân khác.
- (3) Trong năm, Công ty đã tiến hành tăng vốn bổ sung vào các công ty con này (*Thuyết minh số 31.1*).
- (4) Trong năm, Công ty Cổ phần Vinpearl Invest được sáp nhập vào Công ty SADO. Sau đó, Công ty đã chuyển nhượng một số cổ phần trong Công ty SADO cho một công ty con khác, lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 24.3*).
- (5) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần One Mount Group cho một số đối tác. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 24.3*).
- (6) Trong năm, Công ty đã phát sinh một số giao dịch chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng cổ phần đáng kể trong các công ty con. Lãi từ các giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 26*):
  - Chuyển nhượng một số cổ phần trong Công ty VinAI cho đối tác;
  - Nhận chuyển nhượng một số cổ phần trong Công ty VinHMS, góp vốn thêm bằng tiền vào công ty này và chuyển nhượng một số cổ phần cho đối tác;
  - Nhận chuyển nhượng một số cổ phần trong Công ty VinCSS, góp vốn thêm bằng tiền vào công ty này và chuyển nhượng một số cổ phần cho đối tác;
  - Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vinbiocare cho các công ty con khác; và
  - Chuyển nhượng một số cổ phần trong Công ty VinBigdata cho đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần GeneStory	5.115.000	45,32%	45,32%	51.150	(i)	-	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>51.150</b>					<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dự phòng đầu tư vào công ty liên kết</b>				<b>(40.920)</b>					<b>-</b>	<b>-</b>

- (i) Trong năm, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần GeneStory (“Công ty GeneStory”), góp vốn bằng tiền để sở hữu 99% cổ phần, sau đó chuyển nhượng 49% cổ phần cho đối tác. Hoạt động chính của Công ty GeneStory là nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ. Tại 31 tháng 12 năm 2022, Công ty GeneStory không còn là công ty con của Công ty do trong năm, Công ty GeneStory đã thực hiện chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ cho một số nhà đầu tư và Công ty không tham gia đợt chào bán này nên tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty GeneStory giảm xuống dưới 51%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	(*)	9,62%	9,62%	519.233	(**)	(*)	9,62%	9,62%	519.233	(**)
Tập đoàn Dệt may Việt Nam (***)	-	-	-	-	-	25.000.000	5,00%	5,00%	276.197	662.000
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M	6.080.000	19,00%	19,00%	60.800	(**)	6.080.000	19,00%	19,00%	60.800	(**)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông Thanh niên	400.000	3,87%	3,87%	12.400	(**)	400.000	3,87%	3,87%	12.400	(**)
Công ty Cổ phần One Mount Consumer	107.500	0,05%	0,05%	1.075	(**)	-	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>593.508</b>					<b>868.630</b>	
<b>Dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>				<b>(60.800)</b>					<b>(60.800)</b>	

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

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(\*\*\*) Vào tháng 5 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 25.000.000 cổ phiếu ứng với 5% vốn điều lệ trong Tập đoàn Dệt May Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: triệu VND*

*Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn khác	2.108.390	1.467.021
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	313.354	591.544
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.421.744</b>	<b>2.058.565</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: triệu VND*

*Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao (i)	7.600.198	8.030.417
Trả trước theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	1.827.180	2.693.955
Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	540.566	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.967.944</b>	<b>10.724.372</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm khoản ứng trước liên quan đến hợp đồng xây dựng – chuyển giao với cơ quan Nhà nước.

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã thu/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	479.020	-	(312.413)	166.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>479.020</b>	<b>-</b>	<b>(312.413)</b>	<b>166.607</b>
			<i>Số đã</i>	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>nộp/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải nộp</b>				
Tiền sử dụng đất, thuế đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao	213.008	28.208	(241.216)	-
Thuế giá trị gia tăng	-	223.655	(97.281)	126.374
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.451	359.927	(360.406)	23.972
Thuế thu nhập cá nhân	11.515	122.434	(92.306)	41.643
Thuế khác	32.219	120.685	(99.329)	53.575
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>281.193</b>	<b>854.909</b>	<b>(890.538)</b>	<b>245.564</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và chi phí phát triển bất động sản đã được bàn giao	505.335	1.085.204
Chi phí lãi vay trích trước	633.984	265.257
Chi phí bán hàng trích trước	284.593	296.927
Khác	21.871	649.289
	<b>1.445.783</b>	<b>2.296.677</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	1.217.821	2.286.861
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	227.962	9.816
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay trích trước phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	437.008	268.797
	<b>437.008</b>	<b>268.797</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác cho mục đích hợp tác đầu tư/kinh doanh/liên danh và chuyển nhượng các dự án bất động sản	16.365.952	9.334.730
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	3.563.896	1.451.616
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	675.705	905.363
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	-	129.592
Khác	16.317	40.567
	<b>20.621.870</b>	<b>11.861.868</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	9.644.369	2.220.930
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	10.977.501	9.640.938
<b>Dài hạn</b>		
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác cho mục đích hợp tác đầu tư/kinh doanh và chuyển nhượng các dự án bất động sản	47.993.000	21.699.909
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	13.902.553	17.349.471
Khác	533.147	400.000
	<b>62.428.700</b>	<b>39.449.380</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	940.646	722.520
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	61.488.054	38.726.860

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY**

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	996.625	3.375	(1.000.000)	-
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)	1.004.384	6.042.243	(5.209.774)	1.836.853
Vay dài hạn đến hạn trả của khoản vay hợp vốn (Thuyết minh số 22.2.2)	935.676	3.105.282	(935.676)	3.105.282
Vay các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 31.4)	-	13.708.735	(13.030.635)	678.100
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.936.685</b>	<b>22.859.635</b>	<b>(20.176.085)</b>	<b>5.620.235</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2.1)	18.799.395	15.433.297	(303.992)	33.928.700
Khoản vay hợp vốn (Thuyết minh số 22.2.2)	19.448.001	3.171.727	(3.278.113)	19.341.615
Vay các bên liên quan dài hạn (Thuyết minh số 31.4)	12.852.002	4.908.616	(9.811.901)	7.948.717
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.099.398</b>	<b>23.513.640</b>	<b>(13.394.006)</b>	<b>61.219.032</b>

**22.1 Vay ngân hàng ngắn hạn**

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng Bank Of China (HongKong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh (i)	VND	372.134	Tháng 2 năm 2023	Lãi suất cố định, lãi suất trong khoảng từ 5,9%/năm đến 6,2%/năm
Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (ii)	VND	237.745	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2023	Lãi suất cố định, lãi suất trong khoảng từ 8,5%/năm đến 13%/năm
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (i)	VND	1.199.650	Từ tháng 3 đến tháng 9 năm 2023	Lãi suất cố định, lãi suất trong khoảng từ 10%/năm đến 10,9%/năm
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (ii)	VND	27.324	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất cố định 8,7%/năm
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.836.853</b>		

(i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo;

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 22. VAY (tiếp theo)

### 22.2 Vay dài hạn

#### 22.2.1 Trái phiếu phát hành

Đơn vị lưu ký/bảo lãnh phát hành	Số cuối năm			
	Nguyên tệ	Triệu VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (i)	VND	7.970.017	Trả gốc từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 2 năm 2026; Trả lãi hàng quý.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,1%/năm đến 11,625%/năm. Lãi suất cố định 8,5%/năm
Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch và ngân hàng The Bank of New York Mellon SA/NV, Dublin Branch (ii)	USD	11.416.977	Trả gốc vào tháng 4 năm 2026; Trả lãi vào tháng 4 và tháng 10 hàng năm.	Lãi suất cố định 3%/năm
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited (i), (iii)	USD	14.541.706	Trả gốc vào tháng 5 năm 2027; Trả lãi vào tháng 5 và tháng 11 hàng năm.	Lãi suất cố định 4%/năm
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>33.928.700</b>		
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn		33.928.700		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		-		

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- ▶ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 9); và
- ▶ Một số cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty và một số cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi công ty con khác trong Tập đoàn.

(ii) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Vinhomes, một công ty con, theo mức giá thực hiện đã được xác định tại thời điểm phát hành trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan. Chi phí phát hành của khoản trái phiếu này chủ yếu bao gồm phí dịch vụ trả cho một công ty con theo thỏa thuận cung cấp cổ phiếu.

(iii) Công ty có quyền mua lại toàn bộ trái phiếu theo một số điều kiện quy định trong văn kiện trái phiếu. Trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại theo một tỷ suất hoàn vốn nội bộ tối thiểu đã thỏa thuận khi xảy ra một số sự kiện nhất định, bao gồm, nhưng không giới hạn bởi, việc thay đổi quyền kiểm soát của Công ty trong Công ty VinFast Auto, một công ty con, và việc xảy ra hoặc không xảy ra sự kiện niêm yết của Công ty VinFast Auto trước ngày được quy định ở văn kiện trái phiếu trong năm 2023. Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty VinFast Auto, theo mức giá thực hiện xác định tại thời điểm phát hành trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 22. VAY (tiếp theo)

### 22.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

#### 22.2.2 Khoản vay hợp vốn

Số dư các khoản vay hợp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm:

<i>Bên cho vay/thu xếp tín dụng</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Triệu VND</i>		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	4.780.477	Gốc trả từ tháng 5 năm 2023 đến tháng 11 năm 2024; Lãi trả hàng quý.	(i)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	1.091.622		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	9.190.686	Gốc trả từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026; Lãi trả hàng quý.	(i)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	712.800		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3 (*)	USD	8.475.734	Gốc trả từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 2 năm 2026; Lãi trả hàng quý.	(i)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	1.300.860		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>22.446.897</b>		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		19.341.615		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		3.105.282		

Chi tiết lãi suất các khoản vay hợp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Khoản vay</i>	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Lãi suất</i>
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi với lãi suất trong năm từ 3,12% đến 7,74%/năm; lãi suất cố định 7,2%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi Công ty.

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo của khoản vay hợp vốn 3 không đạt mức yêu cầu theo hợp đồng vay. Trong tháng 1 năm 2023, Công ty đã khôi phục tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo bằng cách bổ sung tài sản đảm bảo theo quy định của hợp đồng vay. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất các thủ tục hành chính với cơ quan liên quan để đăng ký bổ sung tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 23.1 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 sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	34.447.691	39.153.313	51.000	6.188.909	79.840.913
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu	4.227.842	-	-	(4.227.842)	-
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	4.382.104	4.382.104
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.675.533</b>	<b>39.153.313</b>	<b>56.000</b>	<b>6.338.171</b>	<b>84.223.017</b>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	38.675.533	39.153.313	56.000	6.338.171	84.223.017
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	13.040	(13.040)	-	-	-
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.467.550	1.467.550
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.688.573</b>	<b>39.140.273</b>	<b>61.000</b>	<b>7.800.721</b>	<b>85.690.567</b>

### 23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	38.675.533	34.447.691
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	4.227.842
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	13.040	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.688.573</b>	<b>38.675.533</b>

### 23.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>3.868.857.306</b>	<b>3.867.553.257</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>3.868.857.306</b>	<b>3.867.553.257</b>
Cổ phiếu phổ thông	3.813.935.561	3.805.214.791
Cổ phiếu ưu đãi	54.921.745	62.338.466
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) (*)</b>	<b>103.645.482</b>	<b>103.645.482</b>
Cổ phiếu phổ thông	103.645.482	103.645.482
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>3.765.211.824</b>	<b>3.763.907.775</b>
Cổ phiếu phổ thông	3.710.290.079	3.701.569.309
Cổ phiếu ưu đãi	54.921.745	62.338.466

(\*) Bao gồm số lượng cổ phiếu phổ thông đang được nắm giữ bởi các công ty con.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 23.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi (tiếp theo)

Theo hợp đồng phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi vào ngày 7 tháng 8 năm 2018, các cổ phiếu ưu đãi được phát hành không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm, kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2018, và nhà đầu tư có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành. Công ty có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ cổ phiếu ưu đãi này trong khoảng thời gian từ 5,5 năm đến 6,5 năm kể từ ngày phát hành.

## 24. DOANH THU

### 24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>6.324.774</b>	<b>8.051.640</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	4.977.038	6.538.397
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý</i>	1.045.932	903.654
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và doanh thu các hoạt động khác</i>	301.804	609.589
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>6.324.774</b>	<b>8.051.640</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	3.283.859	4.527.859
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	3.040.915	3.523.781

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	297.281	385.562
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(315.285)	(382.207)
<b>(Lỗ)/lãi từ kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>(18.004)</b>	<b>3.355</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 24. DOANH THU (tiếp theo)

### 24.3 Doanh thu hoạt động tài chính

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư (i)	5.628.221	17.389.278
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	5.005.386	3.548.868
Cổ tức được chia (ii)	6.091.277	3.349.223
Lãi chênh lệch tỷ giá	39.361	139.738
Khác	7.015	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.771.260</u></b>	<b><u>24.427.107</u></b>

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư trong các công ty con (*Thuyết minh số 16.1*).

(ii) Bao gồm cổ tức được chia từ Công ty Vinhomes và Công ty Xavinco, các công ty con của Công ty.

## 25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	4.329.657	5.756.044
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	950.848	821.504
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và giá vốn hoạt động khác	325.649	550.929
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.606.154</u></b>	<b><u>7.128.477</u></b>

(\*) Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm lợi nhuận phân chia cho một công ty con tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản.

## 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thay đổi dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	6.063.655	14.822.221
Chi phí lãi vay	3.989.774	2.670.017
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.518.575	-
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng vốn	462.212	228.795
Chi phí phát hành	397.285	242.054
Chi phí tài chính khác	868.041	143.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.299.542</u></b>	<b><u>18.106.633</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	71.817	159.692
Chi phí quảng cáo	-	45.636
Chi phí bán hàng khác	58	7.674
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.875</b>	<b>213.002</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng phải thu và dự phòng phải trả (i)	1.275.030	(2.637.343)
Chi phí từ thiện	242.202	4.318.789
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	541.017	355.761
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.058.249</b>	<b>2.037.207</b>

(i) Chủ yếu bao gồm dự phòng khoản phải thu về cho vay, lãi cho vay đối với một số công ty con và hoàn nhập khoản dự phòng phải trả của Công ty.

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>192.159</b>	<b>171.902</b>
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ bảo lãnh	122.494	150.995
Các khoản thu nhập khác	69.665	20.907
<b>Chi phí khác</b>	<b>257.992</b>	<b>181.082</b>
Lỗ từ hoạt động bán hàng hóa	118.857	128.446
Chi phí dự án ngừng triển khai	103.595	-
Các khoản chi phí khác	35.540	52.636
<b>LỖ KHÁC THUẦN</b>	<b>(65.833)</b>	<b>(9.180)</b>

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí hình thành bất động sản	2.305.951	1.931.159
Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng	1.275.030	(2.637.343)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	711.895	812.017
Chi phí nhân công	505.483	445.289
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ chi phí thuê đất	351.726	474.769
Chi phí từ thiện	242.202	4.318.789
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	320.328	69.034
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.712.615</b>	<b>5.413.714</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty trong năm 2022 là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2021: 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty 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 các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### 30.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	326.212	358.949
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	200.619	243.195
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>526.831</b>	<b>602.144</b>

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.994.381	4.984.248
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	398.876	996.850
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí dự phòng không đủ điều kiện khấu trừ	237.312	-
Chi phí từ thiện và hỗ trợ	-	70.944
Cổ tức	(1.218.255)	(669.845)
Lãi thanh lý cổ phiếu là cổ tức	(344.000)	-
Lợi nhuận sau thuế chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho đối tác	264.991	261.937
Chi phí không được khấu trừ kỳ trước nhưng được khấu trừ kỳ này	-	(83.260)
Các khoản điều chỉnh khác	88.565	25.518
Lỗ hoạt động bất động sản không được cân trừ	79.228	-
Lỗ hoạt động khác	1.020.114	-
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>526.831</b>	<b>602.144</b>

#### 30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

#### 30.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản trích lập dự phòng đầu tư vào công ty con, trích lập dự phòng phải thu về cho vay, lãi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 30.4 Lỗi thuế chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022
2022	2027	5.463.251	-	-	5.463.251
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.463.251</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.463.251</b>

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách người có liên quan của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị số 01/2023/BCQT-VINGROUP theo các quy định pháp luật và đã được công bố thông tin đại chúng ngày 18 tháng 1 năm 2023.

#### 31.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

##### ► *Giao dịch với các Công ty con*

*Đơn vị tính: triệu VND*

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinhomes	Nhận đặt cọc và góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	42.170.447	1.001.991
	Cổ tức	5.804.965	3.349.018
	Lợi nhuận phân chia cho mục đích hợp tác đầu tư	1.589.690	1.389.781
	Nhận tạm ứng phí cho dịch vụ quản lý	540.566	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	798.362	633.338
	Chi hệ chi phí truyền thông	105.442	-
	Phải thu từ chi hệ mua hàng hóa, dịch vụ	445.853	-
	Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư	49.500	561.000
	Phải trả dịch vụ tư vấn quản lý dự án, tổng thầu	179.996	1.101
	Mua hàng hóa, dịch vụ	39.600	-
	Cho vay	-	11.608.000
	Đi vay	-	4.540.000
	Cần trừ các khoản đi vay với phải thu một công ty con khác	-	318.000
	Cần trừ công nợ với các công ty con khác	-	302.000
	Phí dịch vụ tư vấn, quản lý	-	265.855



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 31.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

##### ► Giao dịch với các Công ty con (tiếp theo)

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vinpearl	Cho vay	38.765.213	23.735.568
	Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư	4.200.490	845.724
	Hoàn cọc đã nhận cho mục đích hợp tác đầu tư	3.497.686	-
	Lãi cho vay	1.062.409	736.238
	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	903.762	1.624.440
	Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	129.365	180.929
	Phải thu từ chi hệ chi phí truyền thông	53.181	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	144.706	161.472
	Góp vốn bằng tiền	-	11.044.363
	Đặt cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng	-	5.522.946
	Cần trừ phải thu chuyển nhượng bất động sản với đặt cọc	-	2.035.229
	Cần trừ phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư với đặt cọc	-	488.743
	Phí dịch vụ cho một hoạt động khác	-	441.836
	Công ty VinFast	Cho vay	48.921.378
Góp vốn bằng cần trừ khoản cho vay		45.733.714	4.121.775
Góp vốn bằng tiền		19.995.359	2.515.000
Lãi cho vay		2.245.501	1.229.683
Phải thu chi hệ chi phí truyền thông		80.312	-
Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư		-	4.693.380
Chuyển đổi phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư thành cho vay		-	4.693.380
Cần trừ cho vay với phải thu từ một công ty con khác		-	762.867
Công ty Vinmec	Cho vay	558.000	4.388.432
	Lãi cho vay	306.706	11.894
	Mua dịch vụ, hàng hóa	278.321	124.175
	Đi vay	-	1.105.000
	Lãi đi vay	-	328.357
Công ty Vinschool	Đi vay	2.260.000	1.900.895
	Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	100.000	-
	Lãi đi vay	79.827	44.296
	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	800.000
	Cho vay	-	181.558
Công ty Vincom Retail	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	2.293.180	1.070.000
	Cần trừ phải thu chuyển nhượng bất động sản với đặt cọc	590.358	384.178
	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	462.831	340.819
	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	99.411	108.843
	Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	51.896	92.695
Công ty Vận hành Vincom Retail	Cần trừ, hoàn trả khoản đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	334.000
	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	279.187
Công ty Thành Phố Xanh	Hoàn cọc đã nhận cho mục đích hợp tác đầu tư	7.924.500	-
	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	5.202.000
	Đi vay	-	1.680.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 31.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

##### ► Giao dịch với các Công ty con (tiếp theo)

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vinsmart	Cho vay	7.572.600	6.965.600
	Góp vốn bằng cân trừ khoản cho vay	1.200.000	-
	Lãi cho vay	408.819	198.200
	Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư	345.716	-
	Nhận đặt cọc phí bồi hoàn	27.904	-
	Góp vốn bằng tiền	-	3.160.900
Công ty Grand Prix	Cho vay	186.500	2.149.500
	Lãi cho vay	23.316	105.563
	Góp vốn bằng cân trừ khoản cho vay	-	2.584.277
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang (công ty con đến ngày 30 tháng 6 năm 2022)	Cho vay	2.305.915	-
	Đi vay	683.800	-
Công ty VinTech	Góp vốn bằng cân trừ khoản cho vay	500.000	-
	Lãi cho vay	114.334	110.906
	Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	68.000	53.940
	Cho vay	28.100	1.620.700
Công ty Vinbus	Cho vay	624.402	-
Công ty Vinbrain	Góp vốn bằng tiền	-	459.000
	Đi vay	-	180.800
Công ty SADO	Cho vay	6.328.100	1.288.000
	Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	182.136	7.722.426
	Lãi cho vay	166.907	494.064
	Chuyển đổi phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư thành cho vay	-	7.722.426
	Chuyển đổi phải thu từ hoàn cọc chuyển nhượng khoản đầu tư thành cho vay	-	199.000
Công ty Đô thị Gia Lâm	Đi vay	-	3.600.000
	Cho vay	-	42.899
	Lãi đi vay	-	19.206
Công ty Thái Sơn	Hoàn cọc đã nhận cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	3.765.184	-
	Đi vay	1.500.000	5.650.000
	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	3.765.184
Công ty Cổ phần One Mount Group (công ty con đến ngày 30 tháng 3 năm 2022 và công ty liên kết đến ngày 30 tháng 6 năm 2022)	Góp vốn bằng tiền	-	468.655
	Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	-	356.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (công ty con đến ngày 26 tháng 12 năm 2022)	Đi vay	4.062.000	3.767.000
	Lãi đi vay	152.992	126.438

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 31.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

##### ► Giao dịch với các Công ty con (tiếp theo)

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Cho vay	2.958.500	56.500
	Lãi cho vay	103.632	249
	Góp vốn bằng tiền	-	675.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinpearl Invest (công ty con đến ngày 22 tháng 8 năm 2022)	Cho vay	21.859	1.183.900
	Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	-	584.400
Công ty VinHMS	Góp vốn bằng tiền	375.012	-
	Cho vay	-	102.600
Công ty VinCSS	Góp vốn bằng tiền	391.103	-
	Đi vay	84.600	-
	Cho vay	-	132.600
Công ty VinAcademy	Đi vay	455.000	2.125.000
	Lãi đi vay	99.106	107.485
	Chi phí tài trợ	-	199.260
	Hoàn vốn	-	626.759
	Cho vay	-	165.000
Công ty Vantix	Đi vay	-	412.500
	Góp vốn bằng tiền	-	298.125
Công ty VinFast Auto	Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư	26.017.160	-
	Cấn trừ phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư với đặt cọc	235.000	-
	Góp vốn bằng tiền	163.985	263.196
	Nhận thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư	-	235.000
Công ty VinAI	Đi vay	17.000	331.800
	Góp vốn bằng tiền	-	633.953
Công ty VinES	Cho vay	13.458.890	-
	Lãi cho vay	459.393	-
	Góp vốn bằng tiền	-	1.377.000
	Đi vay	-	500.000
Công ty VinES Hà Tĩnh	Đi vay	285.000	1.800.000
	Lãi đi vay	68.576	41.187
Công ty VinBigdata	Góp vốn bằng tiền	-	466.121
	Đi vay	146.000	460.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NewCo (công ty con đến ngày 31 tháng 3 năm 2022)	Đi vay	-	5.400.000
Công ty Tây Tăng Long	Đi vay	-	230.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 31.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

##### ► Giao dịch với các Công ty con (tiếp theo)

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare (công ty con đến ngày 25 tháng 10 năm 2022)	Cho vay Lãi cho vay Góp vốn bằng tiền Đi vay Cán trừ các khoản đi vay với phải thu Phải thu chi hộ	425.420 68.935 - - - -	- 5.121 404.040 289.918 280.918 229.552
Công ty Vin3S	Cho vay	38.819	141.000
Công ty Đô Thị Đại Học Berjaya	Hoàn cọc đã nhận cho mục đích hợp tác đầu tư Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư Nhận đặt cọc mua cổ phiếu một công ty con khác Đi vay	4.420.000 - - -	- 4.420.000 2.863.125 1.189.800
Công ty Xavinco	Cổ tức	286.313	-
Công ty Xalivico	Đi vay	638.000	-
Công ty Bảo vệ Vincom	Đi vay Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	113.500 95.374	85.000 -
Công ty VS	Đi vay Lãi đi vay	4.654.335 181.968	- -
Công ty Cổ phần Genestory (công ty con đến ngày 15 tháng 12 năm 2022)	Đi vay Góp vốn bằng tiền	124.000 101.300	- -
Công ty World Academy	Đi vay	80.000	-
Công ty Vinpearl Quảng Bình	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	346.135	-

##### ► Giao dịch với các bên liên quan khác

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Các cá nhân (thành viên mật thiết trong gia đình của cổ đông lớn và các bên liên quan khác)	Nhận chuyển nhượng cổ phần Cán trừ khoản đặt cọc với phải trả từ nhận chuyển nhượng cổ phần	394.000 394.000	- -
Quý Thiện Tâm (tổ chức cùng chủ sở hữu)	Chi phí từ thiện phát sinh Chuyển tiền cho mục đích từ thiện	- -	25.000 5.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam (tổ chức cùng chủ sở hữu)	Phải trả mua hàng hóa và dịch vụ Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	145.864 -	148.270 470.503

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 31.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Trong năm, Công ty đã thực hiện các giao dịch cho vay và đi vay với các bên liên quan. Các khoản cho vay và vay này được thanh toán bằng tiền hoặc cán trừ công nợ.

Trong năm, Công ty đã cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con và ghi nhận doanh thu quản lý khi phân bổ các chi phí hoạt động phát sinh trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của các công ty con.

Trong năm và từ các năm trước, Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư để phát triển các trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và một số dự án bất động sản với các công ty con. Theo đó, Công ty có quyền nhận hoặc có nghĩa vụ phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh các tài sản này theo các thỏa thuận hợp tác. Ngoài ra, Công ty cũng có nghĩa vụ chuyển nhượng một số bất động sản đầu tư mà công ty con có quyền vận hành theo hình thức phù hợp khi đủ điều kiện chuyển giao.

Trong năm, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho khoản phải thu từ một số công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 8. Việc đánh giá này được thực hiện theo định kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay/trái phiếu/thư tín dụng của một số công ty con. Tổng nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 65.068 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty cũng sử dụng cổ phiếu của một số công ty con do Công ty nắm giữ làm tài sản đảm bảo cho các thỏa thuận vay/trái phiếu của một số công ty con khác.

Đồng thời, Công ty cũng sử dụng cổ phiếu của một số công ty con do Công ty nắm giữ làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tài chính phát sinh trong tương lai của Công ty và một số công ty con theo hợp đồng hạn mức tín dụng giữa Công ty và một số công ty con này với ngân hàng.

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

##### ► Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	92.711	221.937
		Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	1.720.000	-
		Phải thu từ mục đích hợp tác đầu tư	-	76.171
		Phải thu khác	63.857	2.762
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	167.329	167.329
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Phải thu từ mục đích hợp tác đầu tư	88.176	66.711
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	22.246	41.049
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	76.644	77.749
			<b>2.230.963</b>	<b>653.708</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

##### ► Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinFast	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	188
		Phải thu do chi hộ	91.179	-
Công ty VinES	Công ty con	Lãi vay phải thu	459.393	-
Công ty Vinsmart	Công ty con	Lãi vay phải thu	134.065	125.246
		Phải thu khác	577	12.526
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	84.108	-
Công ty SADO	Công ty con	Lãi vay phải thu	224.768	491.829
Công ty Vinpearl	Công ty con	Lãi vay phải thu	9.538	239.242
		Phải thu do chi hộ	65.044	-
		Phải thu khác	4.208	22.866
Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare	Công ty con đến ngày 25 tháng 10 năm 2022	Phải thu do chi hộ	-	229.552
Công ty Vinmec	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	24.408
		Phải thu do chi hộ	4.494	227.719
		Lãi vay phải thu	318.601	11.894
		Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	53.489	-
Công ty Vintech	Công ty con	Lãi vay phải thu	206.531	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	161.432	-
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	167.006	290.749
			<b>1.984.433</b>	<b>1.676.219</b>

##### ► Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	Ứng trước tiền góp vốn	4.900.000	4.900.000
Các cá nhân	Thành viên mật thiết trong gia đình của cổ đông lớn và các bên liên quan khác	Đặt cọc mua cổ phần	-	543.000
			<b>4.900.000</b>	<b>5.443.000</b>

##### ► Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinFast	Công ty con	Hồi phiếu nhận nợ mang đi góp vốn	25.782.160	-
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng	5.522.946	5.522.946
			<b>31.305.106</b>	<b>5.522.946</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

##### ▶ Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	94.282	21.219
Công ty Vinsmart	Công ty con	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	47.868	115.454
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	34.497	30.594
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải trả về tư vấn, quản lý dự án	31.262	235.206
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	105.445	189.071
			<b>313.354</b>	<b>591.544</b>

##### ▶ Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ quản lý	540.566	-
			<b>540.566</b>	<b>-</b>

##### ▶ Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	109.763	-
Công ty VinBigdata	Công ty con	Lãi vay phải trả	36.217	-
Công ty Vantix	Công ty con	Lãi vay phải trả	29.834	-
Công ty VinAI	Công ty con	Lãi vay phải trả	22.439	-
Công ty Vinbrain	Công ty con	Phải trả khác	12.407	-
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả khác	17.302	9.816
			<b>227.962</b>	<b>9.816</b>

##### ▶ Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VS	Công ty con	Lãi vay phải trả	181.968	-
Công ty VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	172.953	73.847
Công ty VinBus	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	60.366
Công ty Vinschool	Công ty con	Lãi vay phải trả	50.220	19.497
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải trả	31.867	115.087
			<b>437.008</b>	<b>268.797</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► **Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 21)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	7.924.500
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	475.166
Công ty Vinhomes	Công ty con	Lợi nhuận phải trả cho mục đích hợp tác đầu tư	-	129.592
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	8.580.668	410.230
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	199.700
		Phải trả ngắn hạn khác	219	-
Công ty VinFast Auto	Công ty con	Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư	-	235.000
Công ty Cổ phần One Mount Consumer	Công ty con đến ngày 30 tháng 3 năm 2022 và công ty liên kết đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	266.750
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.369.106	-
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	894.146	-
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả khác	133.362	-
			<b>10.977.501</b>	<b>9.640.938</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

##### ► Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	10.320.495	13.610.513
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	8.568.649	8.568.649
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	4.420.000
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	2.863.125	2.863.125
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	3.696.792
Công ty Vinhomes	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	35.002.000	1.001.991
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	199.700	-
Công ty Vinschool	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	133.330
Công ty Cổ phần One Mount Group	Công ty con đến ngày 30 tháng 3 năm 2022 và công ty liên kết đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	800.000	800.000
Một cá nhân	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 11 tháng 11 năm 2022	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	356.600
Công ty Vinsmart	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích bảo lãnh	-	112.883
			111.735	83.830
			<b>61.488.054</b>	<b>38.726.860</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 31.3 Cho các bên liên quan vay

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
<b>► Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 6)</b>				
Công ty VinES	Công ty con	11.001.890	9,00	Từ tháng 6 đến tháng 12 năm 2023
Công ty SADO	Công ty con	7.120.897	9,00	Từ tháng 5 đến tháng 12 năm 2023
Công ty Vinpearl	Công ty con	3.833.186	9,00	Tháng 12 năm 2023
Công ty Vinmec	Công ty con	3.197.432	9,00	Từ tháng 2 đến tháng 12 năm 2023
Công ty VinTech	Công ty con	937.709	9,00	Từ tháng 4 đến tháng 9 năm 2023
Các công ty khác	Công ty con	1.112.338	9,00	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2023
		<b>27.203.452</b>		
<b>► Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 6)</b>				
Công ty VinFast	Công ty con	4.990.845	9,00	Tháng 2 năm 2025
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	2.556.500	9,00	Tháng 12 năm 2026
		<b>7.547.345</b>		

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
<b>► Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 6)</b>				
Công ty Vinpearl	Công ty con	15.348.407	7,00 – 9,00	Từ tháng 5 đến tháng 12 năm 2022
Công ty Vinmec	Công ty con	4.353.432	9,00	Tháng 12 năm 2022
Công ty Vinsmart	Công ty con	3.452.200	9,00	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2022
Công ty SADO	Công ty con	1.525.127	9,00	Từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2022
Công ty VinTech	Công ty con	1.478.609	9,00	Từ tháng 3 đến tháng 8 năm 2022
Các công ty khác	Công ty con	1.226.589	9,00	Từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2022
		<b>27.384.364</b>		
<b>► Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 6)</b>				
Công ty VinFast	Công ty con	24.262.930	9,00	Từ tháng 2 đến tháng 9 năm 2023
Công ty Vinsmart	Công ty con	794.918	9,00	Tháng 7 năm 2023
		<b>25.057.848</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 31.4 Vay từ các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty VinBigdata	Công ty con	210.000	9,00	Tháng 6 năm 2023
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	132.500	9,00	Từ tháng 1 đến tháng 11 năm 2023
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	98.800	9,00	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2023
Công ty World Academy	Công ty con	78.500	9,00	Tháng 6 năm 2023
Công ty VinCSS	Công ty con	43.400	9,00	Tháng 1 năm 2023
Công ty VinBrain	Công ty con	37.200	9,00	Tháng 6 năm 2023
Các công ty khác	Công ty con	77.700		Từ tháng 1 đến tháng 9 năm 2023
		<b>678.100</b>		
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty VS	Công ty con	4.541.835	9,00	Tháng 6 năm 2024
Công ty VinSchool	Công ty con	1.539.500	9,00	Tháng 6 năm 2024
Công ty VinAcademy	Công ty con	935.600	9,00	Tháng 6 năm 2024
Công ty Xavinco	Công ty con	731.782	9,00	Tháng 6 năm 2024
Công ty Xalivico	Công ty con	200.000	9,00	Tháng 6 năm 2024
		<b>7.948.717</b>		

Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco (ii)	Công ty con đến ngày 31 tháng 3 năm 2022	3.700.000	9,00	Tháng 6 năm 2023
Công ty Thái Sơn (ii)	Công ty con	2.750.000	9,00	Tháng 2 năm 2023
Công ty VinES Hà Tĩnh (i)	Công ty con	1.744.400	9,00	Tháng 6 năm 2023
Công ty Cam Ranh (i)	Công ty con đến ngày 26 tháng 12 năm 2022	1.378.505	9,00	Tháng 6 năm 2023
Công ty VinAcademy (i)	Công ty con	1.221.600	9,00	Tháng 6 năm 2023
Công ty Vinschool (i)	Công ty con	602.895	9,00	Tháng 6 năm 2023
Công ty Vantix (i)	Công ty con	388.000	9,00	Tháng 6 năm 2023
Các công ty khác (i)	Công ty con	1.066.602	9,00	Tháng 6 năm 2023
		<b>12.852.002</b>		

(i) Các khoản vay này đều không có tài sản đảm bảo.

(ii) Các khoản vay này được đảm bảo bằng một phần vốn góp của Công ty trong một công ty con khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 31.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thù lao chi trả cho các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty (\*):

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	-	-
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch	2.034	-
Bà Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch	2.034	-
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	-	-
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch	2.086	-
Ông Yoo Ji Han	Thành viên độc lập từ ngày 11 tháng 5 năm 2022	-	-
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	1.056	533
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	1.056	533
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	1.056	533
Ông Park Woncheol	Thành viên độc lập đến ngày 11 tháng 5 năm 2022	-	-
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó Chủ tịch kiêm thành viên độc lập đến ngày 24 tháng 6 năm 2021	-	-
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên độc lập đến ngày 24 tháng 6 năm 2021	-	203
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên độc lập đến ngày 24 tháng 6 năm 2021	-	204
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.322</b>	<b>2.006</b>

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

Lương, thưởng chi trả cho Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác của Công ty:

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	11.640	11.145
Các thành viên quản lý khác		41.050	37.489
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>52.690</b>	<b>48.634</b>

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban kiểm soát	1.592	1.267
Các thành viên Ban kiểm soát		375	377
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.967</b>	<b>1.644</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	22.633.168	33.396.109
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	14.023.285	10.884.055
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	6.870.140
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(24.773.017)	(14.968.499)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(1.000.000)	(2.650.000)

### 33. CÁC CAM KẾT

#### ***Các cam kết liên quan đến hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê***

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động, chủ yếu là thuê đất, với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	14.440	14.980
Trên 1 đến 5 năm	59.056	73.863
Trên 5 năm	655.666	687.938
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>729.162</b>	<b>776.781</b>

#### ***Các cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh***

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư ký giữa Công ty và các công ty con về việc khai thác cấu phần trung tâm thương mại, khách sạn, sân golf, trường học thuộc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, Công ty sẽ được nhận phần thu nhập chia sẻ từ các công ty con được tính bằng một tỷ lệ trên doanh thu hoặc lợi nhuận trước thuế được quy định trong hợp đồng và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

#### ***Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng***

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 28.607 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 715,1 tỷ VND).

Công ty cũng có cam kết xây dựng Dự án tuyến đường bộ trên cao tại miền Bắc theo các hợp đồng xây dựng – chuyển giao được ký kết với cơ quan Nhà nước.

#### ***Cam kết liên quan đến khoản đầu tư***

STT	<i>Bên nhận đầu tư</i>	<i>Vốn điều lệ của bên nhận đầu tư</i>	<i>Cam kết góp vốn của Công ty</i>		<i>Số vốn thực góp</i>	<i>Số vốn chưa góp</i>
			<i>Số tiền</i>	<i>%</i>		
		<i>Triệu VND</i>	<i>Triệu VND</i>		<i>Triệu VND</i>	<i>Triệu VND</i>
1	Công ty VinMedtech	300.000	297.000	99,00	-	297.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>300.000</b>	<b>297.000</b>		<b>-</b>	<b>297.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 33. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

#### *Các cam kết khác*

##### *Cam kết bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho một số công ty con*

Công ty đã ký kết thỏa thuận hợp tác chương trình tài trợ nhà thầu, nhà cung cấp với một ngân hàng thương mại, trong đó Công ty đồng ý bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho một số công ty là các công ty thành viên do Công ty sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp tối thiểu 51% vốn điều lệ hoặc các công ty mà Công ty có tỷ lệ lợi ích tối thiểu 51% (căn cứ thông tin trên báo cáo tài chính năm gần nhất); hoặc các công ty khác có liên quan đến Công ty được giao trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư các công trình, dự án. Ngoài ra, Công ty cam kết thanh toán các khoản lãi, phí và các chi phí quá hạn của các khoản phát sinh từ việc chậm thanh toán của các công ty này.

##### *Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua bất động sản của Công ty*

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba bên với các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án bất động sản và một số ngân hàng cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản tại các dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

##### *Cam kết theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư ký với Công ty Vinhomes*

Công ty đã tham gia các hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư một số dự án bất động sản với Công ty Vinhomes như được trình bày trong Thuyết minh số 31.

##### *Cam kết theo thư xác nhận hỗ trợ tài chính cho các công ty con*

Nhằm hỗ trợ việc trình bày báo cáo tài chính theo giả định hoạt động liên tục của các công ty con, Công ty dự kiến trong trường hợp cần thiết sẽ tiếp tục hỗ trợ đủ nguồn vốn cần thiết cho công ty con và cũng không yêu cầu thanh toán bất kỳ một khoản nợ đến hạn nào của công ty con phải trả Công ty và các công ty con khác.

### 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ quản lý</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu thuần	4.977.038	1.045.932	301.804	6.324.774
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>4.977.038</b>	<b>1.045.932</b>	<b>301.804</b>	<b>6.324.774</b>
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	-	77.843	273.883	351.726
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>	<b>575.506</b>	<b>95.084</b>	<b>(23.845)</b>	<b>646.745</b>
<b>Thu nhập thuần không phân bổ (*)</b>				<b>1.347.636</b>
<b>Tài sản</b>				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	-	33.542	1.664.152	1.697.694
<b>Tài sản theo bộ phận</b>	<b>17.237.967</b>	<b>246.431</b>	<b>20.202.199</b>	<b>37.686.597</b>
<b>Tài sản không phân bổ (**)</b>				<b>212.480.879</b>
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>				<b>250.167.476</b>
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>	<b>69.088.635</b>	<b>540.566</b>	<b>8.306.427</b>	<b>77.935.628</b>
<b>Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)</b>				<b>86.541.281</b>
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>				<b>164.476.909</b>

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ quản lý</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu thuần	6.538.397	903.654	609.589	8.051.640
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>6.538.397</b>	<b>903.654</b>	<b>609.589</b>	<b>8.051.640</b>
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	-	58.627	416.142	474.769
<b>Thu nhập trước thuế theo bộ phận</b>	<b>569.351</b>	<b>82.150</b>	<b>58.660</b>	<b>710.161</b>
<b>Thu nhập thuần không phân bổ (*)</b>				<b>4.274.087</b>
<b>Tài sản</b>				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	-	32.231	748.660	780.891
<b>Tài sản theo bộ phận</b>	<b>16.491.543</b>	<b>595.635</b>	<b>10.970.961</b>	<b>28.058.139</b>
<b>Tài sản không phân bổ (**)</b>				<b>177.317.626</b>
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>				<b>205.375.765</b>
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>	<b>37.461.870</b>	-	<b>8.406.092</b>	<b>45.867.962</b>
<b>Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)</b>				<b>75.284.786</b>
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>				<b>121.152.748</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (\*) Chủ yếu bao gồm kết quả từ doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác và thu nhập khác.
- (\*\*) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền và tương đương tiền, phải thu từ cho vay, dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng giảm giá khoản đầu tư, đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, lãi vay phải thu, phải thu về chuyển nhượng cổ phần, phải thu khác và một số tài sản khác.
- (\*\*\*) Chủ yếu bao gồm các khoản vay, đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư, thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, lãi vay phải trả và một số khoản phải trả khác.

### 35. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Ngoại tệ:	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
- Đô la Mỹ	947.552	5.893.587

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi là 2.214 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.214 tỷ VND).

### 36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng, Công ty còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Vào tháng 1 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng 59,52% tỷ lệ sở hữu trong Công ty SADO cho Công ty Vinpearl, một công ty con khác, với giá phí là 3.171 tỷ VND.

Vào tháng 2 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng 91,47% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Làng Vân từ Công ty Vinhomes, một công ty con khác, với giá phí là 302 tỷ VND.

Vào tháng 2 năm 2023, Công ty Vinbrain, một công ty con, đã thực hiện việc chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ cho một số nhà đầu tư. Do Công ty không tham gia đợt chào bán nên tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinbrain giảm xuống dưới 51%.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)**

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



\_\_\_\_\_  
Lưu Thị Ngọc Ánh  
Người lập



\_\_\_\_\_  
Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng

\_\_\_\_\_  
Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

3  
4  
5  
6  
7  
8

14

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

Tỷ lệ lợi ích trình bày trong Phụ lục 1 bao gồm tỷ lệ lợi ích do Công ty nắm giữ trực tiếp tại công ty con và gián tiếp qua các công ty con khác.

<i>TT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty Vincom Retail	60,33	60,33	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty Vận hành Vincom Retail	100,00	60,33	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	► Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Công ty Suối Hoa	98,01	59,13	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	► Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81	Công ty Vincom Retail Landmark 81	100,00	60,33	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	► Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	Công ty Đầu tư Vincom Retail	99,90	60,27	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	► Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty Vinhomes	69,34	69,34	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản ► Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản ► Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	67,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty Sài Đồng	100,00	69,31	Khu Đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
9	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,12	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,13	Số 233, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00	69,93	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	87,97	86,54	Số 148, Đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis	100,00	69,34	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44, Phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Xuất bản sách
15	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty Cần Giờ	99,89	69,18	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	69,31	Phòng 900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	Công ty Sinh Thái	100,00	69,26	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	68,83	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, Kiều Ky, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

<i>TT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
19	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	48,48	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	62,40	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	67,73	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân	Công ty Làng Vân	100,00	69,23	Số 07, Đường Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	46,70	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỹ	Công ty Thiên Niên Kỹ	100,00	69,34	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	69,18	Khu Đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	69,27	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty Thành Phố Xanh	100,00	69,19	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty Cổ phần Delta	Công ty Delta	100,00	69,29	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty KCN Vinhomes	100,00	69,33	Khu Đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

<i>TT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	69,34	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	Công ty SADO	100,00	100,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Hoạt động tư vấn, đầu tư
32	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Công ty Sơn Thái	99,99	69,18	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	Công ty SV Tây Hà Nội	100,00	69,26	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons (tên trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Smart Solution)	Công ty VinCons	100,00	69,34	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, đấu giá quyền sử dụng đất
35	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
36	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	99,02	99,02	Số 05, Đường Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	▶ Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
37	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty Grand Prix	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
38	Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
39	Công ty TNHH Vinpearl Australia	Công ty Vinpearl Australia	100,00	100,00	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	▶ Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
40	Công ty TNHH Cape Wickham Golf Links	Công ty Cape Wickham Golf	100,00	100,00	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	▶ Quản lý sân Golf

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
41	Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	Công ty Vinpearl Landmark 81	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
42	Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa	Công ty Vinpearl Thanh Hóa	99,80	99,80	Số 27, Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
43	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	Công ty Vinpearl Huế	99,80	99,80	Số 50A, Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
44	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	Công ty Vinpearl Lạng Sơn	99,80	99,80	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shop - House, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
45	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	Công ty Vinpearl Tây Ninh	99,80	99,80	Số 90, Đường Lê Duẩn, Khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
46	Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	Công ty Vinpearl Quảng Bình	100,00	100,00	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
47	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ	Công ty Vinpearl Hotel Cần Thơ	99,80	99,80	Số 209, Đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
48	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	Công ty Vinpearl Hà Nam	99,80	99,80	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Công ty VMC Holding	75,00	75,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Hoạt động tư vấn quản lý
50	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	75,00	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	► Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
51	Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	79,53	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Cung cấp dịch vụ giáo dục
52	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Cung cấp dịch vụ giáo dục
53	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
54	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus	Công ty Vinbus	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Dịch vụ vận tải hành khách

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
55	Công ty TNHH World Academy	Công ty World Academy	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Cung cấp dịch vụ giáo dục
56	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Công ty VS	79,53	79,53	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Dịch vụ tư vấn quản lý
57	Công ty Cổ phần VinFA	Công ty VinFA	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Kinh doanh bất động sản
58	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Công ty VinFast	99,90	51,47	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	▶ Sản xuất xe có động cơ
59	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Công ty VinFast Trading	99,50	51,21	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Bán lẻ xe có động cơ
60	Công ty TNHH VinFast Germany	Công ty VinFast Germany	100,00	51,47	Kornmarktarkaden, Bethmannstraße 8/Berliner Straße 51 – 60311 Frankfurt am Main, Germany	▶ Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
61	Công ty TNHH VinFast Engineering Australia	Công ty VinFast Australia	100,00	51,47	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	▶ Thiết kế ô tô, xe máy; hợp tác nghiên cứu công nghệ và nhập khẩu, phân phối hàng hóa
62	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	82,65	82,65	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Sản xuất thiết bị truyền thông
63	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	51,63	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Hoạt động tư vấn, đầu tư
64	Công ty TNHH Vingroup Global	Công ty Vingroup Global	100,00	82,65	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	▶ Nhập khẩu phân phối hàng hóa, hợp tác nghiên cứu công nghệ
65	Công ty TNHH Vingroup Investment	Công ty Vingroup Investment	90,15	74,50	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
66	Công ty TNHH Vingroup USA	Công ty Vingroup USA	100,00	51,63	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, USA	▶ Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
67	Công ty TNHH VinFast Auto	Công ty VinFast Auto USA	100,00	51,63	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, USA	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
68	Công ty TNHH VinFast USA Distribution	Công ty VinFast USA Distribution	100,00	51,63	333 W. San Carlos Street, Suite 600, San Jose, USA	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

<i>TT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
69	Công ty TNHH VinFast Auto Canada	Công ty VinFast Canada	100,00	51,63	Suite 2600, Three Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
70	Công ty TNHH VinFast France	Công ty VinFast France	100,00	51,63	72 rue du Faubourg Saint Honoré, Paris, 75008 France	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
71	VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	100,00	51,63	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Netherlands	▶ Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
72	Công ty TNHH Vinfast Auto Pte.Ltd. (tên trước đây là Công ty TNHH VinFast Trading & Investment)	Công ty VinFast Auto	51,52	51,52	120 Lower Delta Road #02-05, Cendex Centre, Singapore 169208	▶ Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
73	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty VinES	51,00	51,00	Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	▶ Sản xuất pin và ắc quy
74	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty VinES Hà Tĩnh	50,50	25,76	Khu Kinh tế Vũng Áng, Xã Kỳ Lợi, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	▶ Sản xuất pin và ắc quy
75	Công ty TNHH VinES USA	Công ty VinES USA	100,00	51,00	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, County of Kent	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
76	Công ty VinES Canada Energy Inc	Công ty VinES Canada Inc	100,00	51,00	2025 Willingdon Avenue, #900 Burnaby BC V5C 0J3 Canada	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
77	Công ty TNHH Vinsmart Trading and Investment	Công ty Vinsmart Trading and Investment	100,00	82,65	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	▶ Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
78	Công ty VinFast OEM US Holdings, Inc	Công ty VinFast OEM US	100,00	51,52	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, Kent County	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
79	Công ty TNHH VinFast Manufacturing US	Công ty VinFast Manufacturing US	100,00	51,52	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
80	Công ty TNHH VinES Manufacturing US	Công ty VinES Manufacturing US	100,00	51,00	State of North Carolina	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
81	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	86,67	86,67	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
82	Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

<i>TT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
83	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty VinCSS	65,00	65,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
84	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty VinHMS	65,00	65,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Sản xuất phần mềm
85	Công ty Cổ phần Vinbrain	Công ty Vinbrain	65,00	65,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
86	Công Ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	Công ty VinITIS	80,00	61,30	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
87	Công ty Cổ phần VIN3S	Công ty VIN3S	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
88	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty VinAI	65,00	65,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	► Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
89	Công ty Cổ phần VinBigdata	Công ty VinBigdata	65,00	65,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	► Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
90	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48	66,75	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	► Khai thác khoáng sản
91	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Công ty Đá Trắng Bảo Lai	100,00	66,75	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	► Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
92	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	Công ty Dốc Thẳng	100,00	67,78	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	► Khai thác khoáng sản
93	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Công ty An Phú	100,00	66,75	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	► Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
94	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	66,75	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	► Khai thác khoáng sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022 (tiếp theo)

<i>TT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
95	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00	66,96	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	► Khai thác khoáng sản
96	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	67,62	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	► Khai thác khoáng sản
97	Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty Vinpro	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
98	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	69,32	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
99	Công ty Cổ phần VINDFS	Công ty VINDFS	80,00	80,00	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), Khu đô thị Biển An Viên, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	► Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh
100	Công ty TNHH Vinpearl Travel	Công ty Vinpearl Travel	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Đại lý du lịch
101	Công ty TNHH Vinsmart Ukraine	Công ty Vinsmart Ukraine	100,00	74,50	61105, Tòa nhà 15, Zabaikalskuy lane, Vùng Kharkiv, Thành phố Kharkiv, Ukraina	► Nghiên cứu và phát triển thị trường
102	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	Công ty Vincons 2	99,00	68,64	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	► Tư vấn, mô giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
103	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	69,34	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	► Kinh doanh bất động sản
104	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	Công ty VinMedTech	99,00	99,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	► Cung cấp các dịch vụ bệnh viện

(1) Tên địa chỉ đầy đủ: Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

(\*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty con này.

