

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ III NĂM 2023**

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 36
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	37 - 48
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	49 - 50

# 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 tại 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 kinh doanh 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 kỳ 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.

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 kỳ 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	
Bà Chun Chae Rhan	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2023
Ông Yoo Ji Han	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2023

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### **BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ 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 là Ông Nguyễn Việt Quang.

Bà Mai Hương Nội được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Giấy ủy quyền số 009/2021/GUQ-TGD-VINGROUP ngày 12 tháng 7 năm 2021.

## 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 giữa niên độ của Công ty cho Quý III năm 2023.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 hệ thống 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 giữa niên độ cho Quý III năm 2023.

#### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 24 tháng 10 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>94.772.690</b>	<b>66.187.588</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>577.238</b>	<b>1.418.552</b>
111	1. Tiền		361.974	701.006
112	2. Các khoản tương đương tiền		215.264	717.546
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>400.097</b>	<b>31.273</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		400.097	31.273
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>78.318.584</b>	<b>46.156.519</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	817.689	3.169.671
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	13.863.601	12.410.534
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	51.243.338	28.255.698
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	12.643.697	3.907.740
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(249.741)	(1.587.124)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>4.673.013</b>	<b>12.670.790</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.711.671	12.724.039
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(38.658)	(53.249)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.803.758</b>	<b>5.910.454</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	154.459	819.892
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		59.746	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		166.607	166.607
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	10.422.946	4.923.955

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>180.841.238</b>	<b>183.979.888</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>4.145.042</b>	<b>7.591.745</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	3.107.497	7.547.345
216	2. Phải thu dài hạn khác		1.037.545	44.400
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>868.865</b>	<b>926.787</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	860.110	913.529
222	Nguyên giá		1.332.584	1.330.776
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(472.474)	(417.247)
227	2. Tài sản cố định vô hình		8.755	13.258
228	Nguyên giá		125.959	125.229
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(117.204)	(111.971)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>1.992.121</b>	<b>3.031.242</b>
231	1. Nguyên giá		2.648.365	3.910.129
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(656.244)	(878.887)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>6.116.417</b>	<b>4.474.605</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		6.116.417	4.474.605
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>140.972.209</b>	<b>135.466.372</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	165.206.560	163.454.799
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.2	352.009	51.150
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	914.096	593.508
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(25.500.456)	(28.633.085)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>26.746.584</b>	<b>32.489.137</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	800.607	950.082
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		163.817	233.949
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	25.782.160	31.305.106
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>275.613.928</b>	<b>250.167.476</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>188.277.810</b>	<b>164.476.909</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>64.413.358</b>	<b>40.367.956</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.563.540	2.421.744
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	8.041.344	9.967.944
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	477.442	245.564
314	4. Phải trả người lao động		54.765	28.852
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	3.397.943	1.445.783
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		8.862	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.630.183	21.421.870
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	20.1	48.215.234	4.820.235
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		24.045	15.964
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>123.864.452</b>	<b>124.108.953</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.011.829	437.008
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.263	5.467
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	95.407.355	62.428.700
338	4. Vay và nợ dài hạn	20.2	27.434.371	61.219.032
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		6.634	18.746
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>87.336.118</b>	<b>85.690.567</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>87.336.118</b>	<b>85.690.567</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		38.688.573	38.688.573
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.139.356	38.139.356
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		549.217	549.217
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		39.140.273	39.140.273
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		66.000	61.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.441.272	7.800.721
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		7.795.721	6.333.171
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.645.551	1.467.550
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>250.167.476</b>	<b>250.167.476</b>

Nguyễn Thị Bích Hồng  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2023



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2023

B02a-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: triệu VND			
			Quý III năm 2023	Quý III năm 2022	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	492.997	4.245.262	4.279.292	5.649.580
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	492.997	4.245.262	4.279.292	5.649.580
11	4. Giá vốn hàng bán	23	569.779	3.794.235	4.000.721	5.014.823
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(76.782)	451.027	278.571	634.757
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.480.577	1.540.705	6.229.150	13.434.983
22	7. Chi phí tài chính	24	2.333.014	4.183.751	5.407.780	8.757.241
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		3.451.082	1.175.600	6.229.353	2.966.439
25	9. Chi phí bán hàng		3.067	75.575	81.393	99.077
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(1.122.981)	(3.552.088)	(1.034.681)	2.976.702
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		190.695	1.284.494	2.053.229	2.236.720
31	12. Thu nhập khác	26	38.149	33.828	99.649	102.509
32	13. Chi phí khác	26	(647)	575.570	70.917	707.387
40	14. Lợi nhuận khác	26	38.796	(541.742)	28.732	(604.878)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		229.491	742.752	2.081.961	1.631.842
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	124.768	101.219	366.278	269.310
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27	(15.404)	168.777	40.132	114.211
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		120.127	473.342	1.545.551	1.248.321



*(Handwritten signature)*

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng

Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Bích Hồng  
Người lập

Ngày 24 tháng 10 năm 2023

*(Handwritten mark)*

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Quý III năm 2023**

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		2.081.961	1.631.842
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		145.627	263.534
03	Thay đổi các khoản dự phòng		4.484.603	5.136.196
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá		1.433.740	1.989.460
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.229.150)	(12.710.968)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành)		6.229.353	2.963.079
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.146.133	(726.857)
09	Tăng các khoản phải thu		(17.732.527)	(5.771.267)
10	Giảm hàng tồn kho		2.766.018	1.136.593
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.243.276	12.436.352
12	(Tăng)/ Giảm chi phí trả trước		712.848	(9.526)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.697.976)	(2.073.692)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(24.684)	(29.110)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng) vào hoạt động kinh doanh		(7.586.912)	4.962.493
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(405.433)	(3.341.362)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		513.028	1.249.417
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(107.821.412)	(72.468.141)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		84.013.692	58.438.716
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(15.671.963)	(21.587.889)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		35.552.163	5.494.325
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.763.713	8.584.178
30	Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.056.212)	(23.630.756)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		33.024.226	33.768.652
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(24.223.819)	(16.386.477)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ vào hoạt động tài chính		8.800.408	17.382.175
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(842.716)	(1.286.088)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.418.552	4.383.891
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.402	1.607
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	577.238	3.099.410


Nguyễn Thị Bích Hồng  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởngMai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2023

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại 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 kinh doanh 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 kỳ 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.

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.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty có 106 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 tại Phụ lục 1.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng triệu đồng Việt Nam (“triệu VNĐ”) 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 giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ là triệu đồng.

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Bất động sản để bán*

Bất động sản được mua hoặc 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 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 bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*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

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho 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. 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 giữa niên độ.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty 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 giữa niên độ.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**3.5 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và 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 và thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Các tài sản khác	3 - 15 năm

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty 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 và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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.

**3.8 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 doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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.

**3.9 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.9 Chi phí trả trước (tiếp theo)**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một chu kỳ kinh doanh thông thường.

**3.10 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 trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận 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 giữa niên độ 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 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 trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ 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. □

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. □

*Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi 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 trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.11 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. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

**3.13 Các khoản dự phòng**

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 bởi một bên thứ ba, 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 giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

**3.14 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 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 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.

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

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán 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 thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.15 Chi phí phát hành trái phiếu**

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu. Định kỳ, kế toán phân bổ chi phí phát hành trái phiếu bằng cách ghi tăng giá trị mệnh giá trái phiếu và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

**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 các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

*Doanh thu từ bán hàng hóa*

Doanh thu từ bán hàng hóa 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 việc chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán/chuyển nhượng vốn*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

▶ 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 hoặc 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 công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi 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 hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.19 Thuế (tiếp theo)**

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc 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 chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 niên độ 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.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

**4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền gửi ngân hàng	361.974	701.006
Các khoản tương đương tiền	215.264	717.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>577.238</b>	<b>1.418.552</b>

**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 kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	302.319	230.092
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác	311.536	286.085
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	122.184	224.589
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	16.931	2.401.210
Phải thu từ các hoạt động khác	64.719	27.695
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>817.689</b>	<b>3.169.671</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác	375.890	938.708
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	441.799	2.230.963

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho người bán	13.863.601	12.410.534
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.863.601</b>	<b>12.410.534</b>

**6. PHẢI THU VÉ CHO VAY**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 28.2)	51.188.338	27.203.452
Các khoản cho vay khác	55.000	1.052.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.243.338</b>	<b>28.255.698</b>
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 28.2)	3.107.497	7.547.345
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.107.497</b>	<b>7.547.345</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
Phải thu từ hợp đồng xây dựng chuyển giao	10.081.702	1.615.658
Lãi phải thu từ cho vay và tiền gửi	2.052.447	1.557.275
Phải thu do thu, chi hộ	185.030	347.067
Các khoản phải thu khác	324.518	387.740
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.643.697</b>	<b>3.907.740</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>10.345.068</i>	<i>1.923.307</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)</i>	<i>2.298.629</i>	<i>1.984.433</i>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	4.361.183	12.358.960
Hàng tồn kho khác	350.488	365.079
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.711.671</b>	<b>12.724.039</b>

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	116.460	787.621
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	37.999	32.271
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>154.459</b>	<b>819.892</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí thuê đất trả trước	799.089	947.763
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.518	2.319
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>800.607</b>	<b>950.082</b>

**10. TÀI SẢN KHÁC**

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn:</b>		
Ứng trước vốn góp	4.900.000	4.900.000
Đặt cọc khác	5.522.946	23.955
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.422.946</b>	<b>4.923.955</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn vào Công ty Vinfast (*)	25.782.160	25.782.160
Đặt cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng	-	5.522.946
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.782.160</b>	<b>31.305.106</b>

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) Quý III năm 2023

(\*) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 bao gồm khoản hồi 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 Hồi phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Auto nêu trên. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, 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 14.1) và theo đó, Công ty trình bày khoản hồi phiếu nhận nợ mang đi góp vốn này trong khoản mục tài sản dài hạn khác.

#### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu kỳ	737.262	337.910	90.502	163.852	1.250	1.330.776
Mua mới	-	83	2.973	-	-	3.056
Xây dựng cơ bản hoàn thành	974	-	-	-	-	974
Thanh lý	-	-	(2.222)	-	-	(2.222)
Số cuối kỳ	738.236	337.993	91.253	163.852	1.250	1.332.584
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu kỳ	75.820	154.206	33.717	152.312	1.192	417.247
Khấu hao trong kỳ	11.608	36.795	7.761	18	58	56.240
Thanh lý	(313)	-	(700)	-	-	(1.013)
Số cuối kỳ	87.115	191.001	40.778	152.330	1.250	472.474
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu kỳ	661.442	183.704	56.785	11.540	58	913.529
Số cuối kỳ	651.121	146.992	50.475	11.522	-	860.110

Đơn vị tính: triệu VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu kỳ	2.672.503	1.237.626	3.910.129
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	5.111	5.111
Thanh lý, nhượng bán	(752.662)	(514.213)	(1.266.875)
Số cuối kỳ	<u>1.919.841</u>	<u>728.524</u>	<u>2.648.365</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu kỳ	367.898	510.989	878.887
Khấu hao trong kỳ	40.195	43.944	84.139
Thanh lý, nhượng bán	(72.888)	(233.892)	(306.780)
Số cuối kỳ	<u>335.205</u>	<u>321.041</u>	<u>656.246</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu kỳ	<u>2.304.605</u>	<u>726.637</u>	<u>3.031.242</u>
Số cuối kỳ	<u>1.584.636</u>	<u>407.483</u>	<u>1.992.119</u>



**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án bất động sản tại Hải Phòng	2.324.241	2.075.689
Dự án bất động sản tại Quảng Ninh	2.043.492	819.927
Dự án bất động sản tại Hà Nội	90.171	89.088
Dự án bất động sản tại Tuyên Quang	323.885	270.815
Dự án bất động sản tại Nghệ An	283.803	275.372
Các dự án khác	1.050.825	943.714
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.116.417</b>	<b>4.474.605</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

B09a-DN

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc		
- Đầu tư vào công ty con	165.206.560	139.807.824	(25.398.736)	163.454.799	134.923.434	(28.531.365)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	352.009	311.089	(40.920)	51.150	10.230	(40.920)
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	914.096	853.296	(60.800)	593.508	532.708	(60.800)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>166.472.665</b>	<b>140.972.209</b>	<b>(25.500.456)</b>	<b>164.099.457</b>	<b>135.466.372</b>	<b>(28.633.085)</b>

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

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

#### 14.1 Đầu tư vào các công ty con

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
		<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
1	Công ty CP Sản xuất và kinh doanh Vinfast	65.729.073	65.729.073
2	Công ty CP Vinpearl	37.530.261	38.033.564
3	Công ty CP Vinhomes	21.991.675	21.991.674
4	Công ty CP Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	8.595.265	8.595.265
5	Công ty CP Đầu tư kinh doanh VMC Holding	5.966.583	5.928.115
6	Công ty CP Vincom Retail	3.501.335	3.501.335
7	Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VinES	3.315.000	1.377.000
8	Các công ty khác	18.577.368	18.298.773
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>165.206.560</b>	<b>163.454.799</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

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

14.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty CP Genestory	34.219	51.150
Công ty CP Aivicam	8.355	-
Công ty TNHH Vinbrain	309.435	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>352.009</b>	<b>51.150</b>

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông	519.233	519.233
Công ty CP Thời trang M.Y.M (*)	60.800	60.800
Công ty CP VinID Pay	26.220	-
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	297.368	-
Các công ty khác	10.475	13.475
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>914.096</b>	<b>593.508</b>

(\*) Công ty đang giải thể, đã trích lập đầy đủ dự phòng đầu tư tại Thuyết minh số 14.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả người bán ngắn hạn khác	1.487.270	2.108.390
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	76.270	313.354
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.563.540</b>	<b>2.421.744</b>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước theo hợp đồng xây dựng	7.600.198	7.600.198
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	441.146	1.827.180
Trả trước từ bên liên quan	-	540.566
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.041.344</b>	<b>9.967.944</b>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thuế giá trị gia tăng	-	126.375
Thuế thu nhập doanh nghiệp	365.567	23.972
Thuế thu nhập cá nhân	37.862	41.643
Khác	74.013	53.574
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>477.442</b>	<b>245.564</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

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

Quý III năm 2023

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
<b>Ngắn hạn:</b>		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	380.649	505.335
Chi phí bán hàng trích trước	120.763	284.593
Chi phí lãi vay trích trước	2.896.531	633.984
Các khoản chi phí phải trả khác	-	21.871
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.397.943</b>	<b>1.445.783</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả khác	2.966.211	1.217.821
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	431.732	227.962
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí lãi vay trích trước	1.011.829	437.008
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.011.829</b>	<b>437.008</b>

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
<b>Ngắn hạn:</b>		
Nhận đặt cọc, góp vốn từ đối tác theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng các dự án bất động sản	1.718.575	16.365.952
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	199.700	3.563.896
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư	20.916	-
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	-	675.705
Phải trả ngắn hạn khác	690.992	816.317
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.630.183</b>	<b>21.421.870</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác	1.998.668	10.444.369
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	631.515	10.977.501
<b>Dài hạn:</b>		
Nhận đặt cọc, góp vốn từ đối tác theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng các dự án bất động sản	80.926.027	47.993.000
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	13.702.853	13.902.553
Phải trả dài hạn khác	778.475	533.147
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>95.407.355</b>	<b>62.428.700</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác	15.235.063	940.646
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	80.172.292	61.488.054

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý III năm 2023

## 20. VAY VÀ NỢ

## 20.1 Vay và nợ ngắn hạn

		Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
	<i>Thuyết minh</i>		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	20.2.1	33.871.835	-
Vay dài hạn đến hạn trả của khoản vay hợp vốn	20.2.2	7.645.240	3.105.282
Vay ngân hàng ngắn hạn	20.2.3	2.759.059	1.036.853
Vay các bên liên quan	28.3	3.939.100	678.100
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>48.215.234</b>	<b>4.820.235</b>

## 20.2 Vay và nợ dài hạn

		Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
	<i>Thuyết minh</i>		
Trái phiếu dài hạn	20.2.1	2.470.914	33.928.810
Khoản vay hợp vốn	20.2.2	17.287.603	19.341.505
Vay các bên liên quan dài hạn	28.3	7.675.854	7.948.717
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>27.434.371</b>	<b>61.219.032</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

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

Quý III năm 2023

20. VAY VÀ NỢ

20.2.1. Trái phiếu

Đại lý lưu ký/bảo lãnh phát hành	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	VND	7.998.267	Từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 2 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 11,58%/năm đến 11,63%/năm. Lãi suất cố định 8,5%/năm.
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	VND	1.428.846	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 9 năm 2026	Lãi suất cố định trong năm đầu tiên lần lượt là 14,5% và 15%. Các năm tiếp theo lãi suất thả nổi
Ngân hàng the Bank of New York Mellon, London Branch, và ngân hàng the Bank of New York Mellon SA/NV, Dublin Branch	USD	11.877.118	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 3%/năm.
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited	USD	15.038.518	Tháng 5 năm 2027	Lãi suất cố định 4%/năm.
<i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(33.871.835)</i>		
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.470.914</b>		

20.2.2. Vay hợp vốn quốc tế

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm
Credit Suite AG, chi nhánh Singapore - khoản vay hợp vốn 1	USD	7.442.929	Tháng 2 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,62%/năm đến 7,96%/năm.
Credit Suite AG, chi nhánh Singapore - khoản vay hợp vốn 2	USD	9.533.687	Tháng 12 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,74%/năm đến 8,00%/năm.
Deutsche Bank AG, chi nhánh Singapore - khoản vay hợp vốn 3	USD	7.956.227	Từ tháng 1, tháng 11 năm 2024	Lãi suất 7,2%/năm cố định theo Hợp đồng hoán đổi lãi suất sang đồng Việt.
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>USD</i>	<i>(7.645.240)</i>		
<b>Tổng cộng</b>		<b>17.287.603</b>		

20.2.3. Vay ngân hàng

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	950.000	Tháng 11 năm 2023 và tháng 2, 2024	Lãi suất cố định từ 10% -15%
Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited	VND	373.548	Tháng 2, tháng 3 và tháng 4 năm 2024	Lãi suất cố định từ 5.7%/năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	550.000	Tháng 4 năm 2024	Lãi suất cố định 11,8%/năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	447.659	tháng 11.2023 và tháng 2,3, 5 năm 2024	Lãi suất cố định 8,5%/năm
Ngân hàng Maybank	VND	177.852	Tháng 10.2023 và Tháng 3 năm 2024	Lãi suất cố định 7,8% và 9,15%/năm
Ngân hàng TNHH Thương mại Sài Gòn - Hà Nội	VND	260.000	Tháng 10 năm 2023	Lãi suất cố định 7,8%/năm và 10%/năm
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.759.059</b>		

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND				
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022</b>					
Số đầu kỳ	38.675.533	39.153.313	56.000	6.338.171	84.223.017
- Phát hành cổ phiếu phổ thông để hoán đổi cổ phiếu ưu đãi	13.040	(13.040)	-	-	-
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.248.321	1.248.321
Số cuối kỳ	<u>38.688.573</u>	<u>39.140.273</u>	<u>61.000</u>	<u>7.581.492</u>	<u>85.471.338</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023</b>					
Số đầu kỳ	38.688.573	39.140.273	61.000	7.800.721	85.690.567
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.645.551	1.645.551
Số cuối kỳ	<u>38.688.573</u>	<u>39.140.273</u>	<u>66.000</u>	<u>9.441.272</u>	<u>87.336.118</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

## 22 DOANH THU

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>492.997</b>	<b>4.245.262</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	112.709	3.804.689
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý</i>	343.946	359.759
<i>Doanh thu hoạt động khác</i>	36.342	80.814
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>492.997</b>	<b>4.245.262</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	112.709	3.804.689
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý</i>	343.946	359.759
<i>Doanh thu hoạt động khác</i>	36.342	80.814

## 22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	1.464.961	1.251.757
Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	6.323	-
Thu nhập từ cổ tức	-	286.312
Doanh thu hoạt động tài chính khác	9.293	2.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.480.577</b>	<b>1.540.705</b>

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản (*)	129.225	3.321.058
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	312.406	327.053
Giá vốn hoạt động khác	128.148	146.124
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>569.779</b>	<b>3.794.235</b>

(\*) Giá vốn bao gồm phần chia sẻ lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

## 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2023	Đơn vị tính: triệu VND Quý III năm 2022
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành khoản vay	3.451.083	1.175.600
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(2.547.120)	1.794.650
Lỗi chênh lệch tỷ giá	1.398.773	1.113.780
Chi phí tài chính khác	30.278	99.721
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.333.014</b>	<b>4.183.751</b>

## 25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2023	Đơn vị tính: triệu VND Quý III năm 2022
Chi phí tài trợ	40.887	23.178
Hoàn nhập các khoản dự phòng	(1.215.618)	(3.644.645)
Chi phí quản lý khác	51.750	69.379
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(1.122.981)</b>	<b>(3.552.088)</b>

## 26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý III năm 2023	Đơn vị tính: triệu VND Quý III năm 2022
Thu nhập khác	38.149	33.828
Thu nhập khác	38.149	33.828
Chi phí khác	(647)	575.570
Tiền phạt vi phạm hợp đồng và phạt hành chính	-	575.570
Chi phí khác	(647)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>38.796</b>	<b>(541.742)</b>

## 27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2023	Đơn vị tính: triệu VND Quý III năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	124.768	101.219
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(15.404)	168.191
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>109.364</b>	<b>269.410</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

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

Quý III năm 2023

**28. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**28.1 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)**

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Công ty CP tư vấn đầu tư và đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phí quản lý phải thu	167.329
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	3.843
Công ty CP VinSchool	Công ty con	Phải thu tiền chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	11.482
		Phí quản lý phải thu	11.885
		Phải thu khác	73
Công ty CP Vincom Retail	Công ty con	Phí quản lý phải thu	53.753
		Phải thu tiền chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	36.720
		Phải thu khác	279
Công ty CP Vinpearl	Công ty con	Phí quản lý phải thu	78.570
		Phải thu tiền chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	23.363
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	54.502
			<u><u>441.799</u></u>

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

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty con	Lãi vay phải thu	574.990
		Phải thu từ chi hộ	57.033
Công ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech	Công ty con	Lãi vay phải thu	97.665
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty con	Lãi vay phải thu	1.133.609
		Phải thu từ chi hộ	119.093
Công ty CP Vinhomes		Phải thu từ chi hộ	19.913
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	296.326
			<u><u>2.298.629</u></u>

► **Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)**

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần	-
		Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	12.053
Công ty CP Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	46.354
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	5.624
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	12.239
			<u><u>76.270</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

## 28. SƠ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

## ► Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	
Công ty CP Đầu tư Phát triển VS	Công ty con	Lãi vay phải trả	178.398	
Công ty CP Vinpearl	Công ty con	Lãi vay phải trả	107.168	
Công ty CP Vincom Retail	Công ty con	Lãi cọc phải trả	46.141	
Công ty CP Vinschool	Công ty con	Lãi vay phải trả	48.657	
Công ty TNHH World Academy	Công ty con	Lãi vay phải trả	18.908	
Công ty CP Vinbigdata	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.607	
CT BĐS Xavinco	Công ty con	Lãi vay phải trả	19.932	
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả khác	9.921	
			<b>431.732</b>	

## ► Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	410.449	
		Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	20.917	
		Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	199.700	
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả ngắn hạn khác	449	
			<b>631.515</b>	

## ► Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 19)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	61.241.882	
Công ty CP đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	10.320.495	
Công ty Cổ Phần Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	3.382.637	
Công ty TNHH Đô thị đại học quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty con	Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	2.863.125	
Các công ty khác	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.364.153	
			<b>80.172.292</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

## 28. SƠ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## 28.2 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

## ► Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 6)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối kỳ	Lãi suất %/năm
Công ty CP Sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty con	40.503.178	11%-12%
Công ty CP Vinpearl	Công ty con	200.000	12,00%
Công ty CP Bảo vệ Vincom	Công ty con	2.675.072	12,00%
Công ty CP Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty con	1.977.958	11%-12%
Công ty CP Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty con	1.128.726	11%-12%
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty con	3.463.303	11%-12%
Các công ty khác	Công ty con	1.240.101	11%-12%
		<b>51.188.338</b>	

## ► Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 6)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối kỳ	Lãi suất %/năm
Công ty CP Sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty con	2.417.846	11%-12%
Công ty CP Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	689.651	11%-12%
		<b>3.107.497</b>	

## 28.3 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan

## ► Vay và nợ ngắn hạn (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối kỳ	Lãi suất %/năm
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty con	118.400	11%-12%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Công ty con	2.327.700	11%-12%
Công ty CP Vinpearl	Công ty con	1.256.000	11%-12%
Công ty CP SADO	Công ty con	137.000	11%-12%
Các công ty khác	Công ty con	100.000	11%-12%
		<b>3.939.100</b>	

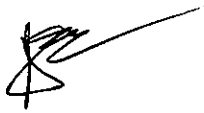
## ► Vay và nợ dài hạn (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối kỳ	Lãi suất %/năm
Công ty CP Đầu tư Phát triển VS	Công ty con	4.538.835	11%-12%
Công ty CP VinSchool	Công ty con	1.360.800	11%-12%
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo Vinacademy	Công ty con	611.600	11%-12%
Công ty CP Bất động sản Xavinco	Công ty con	718.882	11%-12%
Các công ty khác	Công ty con	445.737	11%-12%
		<b>7.675.854</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Bích Hồng  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2023

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỒ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Lý do mua quyết (%)</u>	<u>Lý do mua ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Nghành nghề</u>
1	Công ty CP Vincom Retail	60.33%	60.33%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH 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 CP Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Suối Hoa	99.90%	60.27%	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, P. 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 TNHH 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	99.90%	60.27%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty CP 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 dân dụng
7	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Thành Phố Hoàng Gia	97.85%	67.85%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỐ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>L.Y. IS. LUCU</u> <u>quyết (%)</u>	<u>L.Y. IS. IUI</u> <u>ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
8	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng	100.00%	69.32%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP Bất Động Sản Xavinco	96.44%	96.12%	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	74.00%	71.13%	Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng 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	73.00%	69.93%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ Phần Trung Tâm Hội Chợ 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	100.00%	69.34%	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty CP 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 CP Đô Thị Du Lịch Cần Giờ	99.99%	69.26%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. 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	100.00%	69.32%	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 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



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>L.Y. là chủ quyết (%)</u>	<u>L.Y. là lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
17	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Sinh Thái	100.00%	69.20%	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	99.39%	68.78%	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park, Lô đất CCTP-10, Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỳ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Và Đầu Tư Việt Nam	70.00%	48.44%	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 Tầng Long	90.00%	62.40%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, 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	97.90%	67.80%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 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 TNHH Trung Tâm Tài Chính Việt Nam Berjaya	67.50%	46.75%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 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
23	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	100.00%	69.34%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 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 và cho thuê văn phòng
24	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn	100.00%	69.26%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	$\frac{L.V.TE.MIÊU}{L.V.TE.LU/L}$ <u>quyết (%)</u>	$\frac{L.V.TE.LU/L}{L.V.TE.LU/L}$ <u>ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
25	Công ty CP Phát triển GS Cũ Chi	100.00%	69.34%	Tầng 20A, TTTM Vincom Center Đồng Khởi, số 72 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
26	Công ty CP Phát Triển Thành Phố Xanh	100.00%	69.26%	72 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 CP Delta	100.00%	69.30%	110 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
28	Công ty CP Đầu Tư Khu Công Nghiệp Vinhomes	100.00%	69.34%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng 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
30	Công ty CP Kinh Doanh Thương Mại SADO	100.00%	99.99%	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
31	Công ty Cổ Phần Thương Mại Và Đầu Tư Sơn Thái	99.99%	69.25%	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
32	Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	100.00%	69.30%	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
33	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng 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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>L.Y. IS. UYEU</u> <u>quyết (%)</u>	<u>L.Y. IS. LUU</u> <u>ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
34	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng 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, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
35	Công ty Cổ phần 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
36	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI	99.99%	99.99%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
37	Công ty Cổ phần Phát triển NVY	80.00%	80.00%	Số 1 đường Hà Nội, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
38	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-VIN2 Việt Nam	99.74%	69.08%	Tầng 4 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Thảo Điền, 161 Xa lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
39	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	99.00%	68.64%	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
40	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	100.00%	69.30%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	100.00%	69.30%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	99.92%	69.28%	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỒ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>L.Y. RI. LI. UY</u> <u>quyết (%)</u>	<u>L.Y. RI. LI. UY</u> <u>ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
43	Công ty CP Vinpearl	100.00%	100.00%	Đào Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
44	Công ty CP Cảng Nha Trang	99.04%	99.02%	05 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
45	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	100.00%	100.00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
46	Công ty Vinpearl Australia	100.00%	99.99%	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
47	Công ty Cape Wickham Golf Links	100.00%	99.99%	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
48	Công ty Cổ phần 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
49	Công ty Cổ phần 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
50	Công ty Cổ phần 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
51	Công ty Cổ phần 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
52	Công ty Cổ phần 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
53	Công ty Cổ phần 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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>L.Y. là chủ quyết (%)</u>	<u>L.Y. là chủ ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
54	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	100.00%	100.00%	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
55	Công ty CP Đầu tư Kinh Doanh VMC Holding	75.00%	75.00%	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý
56	Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec	100.00%	75.00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
57	Công ty Cổ phần Vinschool	100.00%	72.17%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
58	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	100.00%	100.00%	Ô đất ký hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
59	Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ Vincorn	100.00%	100.00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
60	Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải Sinh Thái VinBus	100.00%	100.00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ vận tải hành khách
61	Công ty TNHH World Academy	100.00%	100.00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
62	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	72.16%	72.16%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỒ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023

STT	Tên công ty	L.Y. IE. DIEU		Trụ sở chính	Ngành nghề
		quyết (%)	ích (%)		
63	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	99.00%	99.00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
64	Công ty VinFast Auto	50.81%	50.81%	61 ROBINSON ROAD #06-01 61 ROBINSON SINGAPORE (068893)	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
65	Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	99.90%	50.76%	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
66	Công ty Vinfast Germany	100.00%	50.76%	106 ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
67	Công ty Vinfast Engineering Australia	100.00%	50.76%	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô & xe máy, Hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa
68	Công ty CP Vingroup Investment Việt Nam	100.00%	51.08%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
69	Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Và Dịch Vụ Vinfast	99.50%	50.83%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ ô tô con
70	Công ty Vingroup USA	100.00%	50.81%	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
71	Công ty Vinfast Auto	100.00%	50.81%	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
72	Công ty Vinfast USA Distribution	100.00%	50.81%	333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỒ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>guyết (%)</u> <i>1.Y.15.15.15.1</i>	<u>ích (%)</u> <i>1.Y.15.15.1</i>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Nghành nghề</u>
73	Công ty VinFast Auto Canada	100.00%	51.08%	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
74	Công ty Vinfast France	100.00%	51.08%	95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
75	Vinfast Netherlands B.V	100.00%	51.08%	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
76	Công ty VinFast OEM US Holdings, Inc	100.00%	50.81%	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, Kent County	Nghiên cứu và phát triển thị trường
77	Công ty VinFast Manufacturing US	100.00%	50.81%	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina	Lắp ráp xe điện và Ebus
78	Công ty SpecCo	100.00%	50.81%	Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands	
79	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia	99.90%	50.76%	Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl. Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia	Nghiên cứu và phát triển thị trường
80	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	51.00%	51.00%	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	Sản xuất pin và ắc quy
81	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng 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
82	Công ty VinES USA	100.00%	51.00%	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, County of Kent	Kinh doanh PIN bao gồm: bán, cho thuê, sửa chữa
83	Công ty CP Nghiên Cứu Và Sản Xuất Vinsmart	82.65%	82.65%	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hà Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Uyết (%)</u>	<u>Uyết (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
84	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
85	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
86	Công ty Vingroup Investment	90.15%	74.50%	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
87	Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium Vinfast	100.00%	82.65%	Nhà xưởng Bumper, thuộc Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, 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
88	Công ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech	86.67%	86.67%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
89	Công ty CP Giải Pháp Và Dịch Vụ Công Nghệ Vantix	100.00%	100.00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
90	Công ty Cổ phần Dịch Vụ An Ninh Mạng VINCSS	65.00%	65.00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
91	Công ty Cổ phần Sản Xuất Và Kinh Doanh Phần Mềm Vinhomes	65.00%	65.00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất phần mềm
92	Công Ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	80.00%	55.78%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	$\frac{L.V.LS.VIEW}{quyết\ (%)}$	$\frac{L.V.LS.LU}{lch\ (%)}$	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
93	Công ty CP VIN3S	100.00%	85.43%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
94	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Ứng dụng Trí Tuệ Nhân Tạo 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
95	Công ty Cổ Phần 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
96	Công ty CP Đầu Tư Bảo Lai	96.48%	66.82%	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
97	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	100.00%	66.82%	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
98	Công ty CP Đá Cẩm Thạch Dốc Thẳng	100.00%	67.53%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
99	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	100.00%	66.82%	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
100	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	100.00%	66.82%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
101	Công ty CP Khoáng Sản Phan Thanh	100.00%	67.03%	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
102	Công ty CP Đầu Tư Vạn Khoa	100.00%	67.69%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2023

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỐ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Đ. V. IS. LUSU</u> <u>quyết (%)</u>	<u>Đ. V. IS. LUL</u> <u>ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
103	Công ty TNHH Kinh Doanh Và Thương Mại Dịch Vụ Vinpro	100.00%	100.00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
104	Công ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển 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
105	Công ty CP VINDFS	80.00%	79.99%	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
106	Công ty TNHH Vinpearl Travel	100.00%	99.99%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đại lý du lịch
107	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
108	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	100.00%	100.00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC (tiếp theo)

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên

- Trong quý 3 năm 2023, lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu chuyển nhượng bất động sản.
- Doanh thu tài chính giảm chủ yếu do giảm các khoản cho vay.
- Chi phí tài chính tăng chủ yếu do tăng lãi suất (từ 11% lên 12% áp dụng từ tháng 8.23) và tăng các khoản vay mới trong kỳ.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm chủ yếu do hoàn nhập trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.
- Chi phí thuế TNDN tăng chủ yếu chi phí lãi vay bị loại.

Ngày 24 tháng 10 năm 2023

Phó Tổng Giám đốc



Mai Hương Nội