

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021





Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 85
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	86 - 95

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 71 được cấp ngày 16 tháng 2 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 sinh thái 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 Lê Thánh Tôn và 45A 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	bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Park Woncheol	Thành viên	
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó chủ tịch kiêm thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021

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 kiểm soát	
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên	
Bà Nguyễn Hồng Mai	Thành viên	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên	miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021

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	
Bà Nguyễn Thị Dịu	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2021

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 60729565/22575508-HN

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 hợp nhất kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 95 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		161.374.270	166.013.805
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	18.352.236	29.403.688
111	1. Tiền		10.330.320	9.076.372
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.021.916	20.327.316
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		8.080.448	10.413.625
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	4.909.495	5.897.650
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	3.170.953	4.515.975
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		72.186.627	52.395.927
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	20.004.799	16.026.874
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	21.271.470	15.346.915
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.1	14.824.123	8.539.910
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	16.651.053	12.789.024
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(564.818)	(306.796)
140	IV. Hàng tồn kho	11	50.425.325	62.495.269
141	1. Hàng tồn kho		52.534.314	63.606.541
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.108.989)	(1.111.272)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.329.634	11.305.296
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.299.866	2.753.060
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		6.795.531	4.584.086
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	609.199	913.987
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	3.625.038	3.054.163

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		267.010.195	257.327.072
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		598.956	7.379.649
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8.2	455.249	6.015.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	143.707	1.364.649
220	II. Tài sản cố định		130.695.959	127.184.486
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	106.067.440	104.192.670
222	Nguyên giá		132.703.787	123.079.058
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(26.636.347)	(18.886.388)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	24.628.519	22.991.816
228	Nguyên giá		31.311.619	26.013.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.683.100)	(3.021.184)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	35.133.258	34.725.866
231	1. Nguyên giá		43.552.966	41.248.115
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(8.419.708)	(6.522.249)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		83.325.334	67.921.619
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	83.325.334	67.921.619
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		9.230.804	7.491.761
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	19.1	293.494	2.803.393
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	8.831.485	4.576.705
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(45.470)	(123.532)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.3	151.295	235.195
260	VI. Tài sản dài hạn khác		8.025.884	12.623.691
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	5.714.976	8.342.477
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	867.364	1.545.853
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	299.089	1.032.337
269	4. Lợi thế thương mại	20	1.144.455	1.703.024
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		428.384.465	423.340.877

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		268.812.599	286.975.562
310	I. Nợ ngắn hạn		146.445.324	169.222.607
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	19.648.464	18.511.262
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	21.680.341	37.277.334
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	5.657.022	7.805.236
314	4. Phải trả người lao động		1.318.795	938.186
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	26.282.817	24.674.957
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	3.187.424	4.950.452
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	40.561.593	43.450.189
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	26	20.036.906	25.971.982
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	8.071.962	5.643.009
330	II. Nợ dài hạn		122.367.275	117.752.955
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	1.657.979	1.107.530
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	4.348.409	5.320.738
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	1.650.171	6.257.218
338	4. Vay và nợ dài hạn	26	102.011.250	98.309.224
339	5. Trái phiếu hoán đổi	27	9.488.495	5.505.646
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	1.033.936	876.286
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	28	2.177.035	376.313

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		159.571.866	136.365.315
410	I. Vốn chủ sở hữu	29	159.571.866	136.365.315
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		38.675.533	34.447.691
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.052.148	33.824.306
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		623.385	623.385
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		40.063.173	35.411.957
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		18.481.872	7.235.206
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.344.123)	(2.284.059)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(198.406)	(42.408)
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		77.845	67.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.718.123	4.359.645
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		4.350.965	3.107.392
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		367.158	1.252.253
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		59.097.849	57.169.438
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		428.384.465	423.340.877

Văn Thị Hải Hà
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 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	30.1	125.780.761	110.755.497
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(92.891)	(265.464)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	125.687.870	110.490.033
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(91.623.165)	(93.177.227)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.064.705	17.312.806
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.3	16.045.903	31.068.411
22	7. Chi phí tài chính	32	(11.363.667)	(12.804.561)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		(10.288.893)	(11.402.385)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	(41.668)	(265.278)
25	9. Chi phí bán hàng	33	(6.909.908)	(7.253.585)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(24.034.459)	(13.403.089)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.760.906	14.654.704
31	12. Thu nhập khác	34	1.164.220	982.699
32	13. Chi phí khác	34	(5.778.675)	(1.694.848)
40	14. Lỗ khác	34	(4.614.455)	(712.149)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.146.451	13.942.555
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36	(9.905.355)	(10.282.745)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36	(799.260)	885.763
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(7.558.164)	4.545.573
61	19. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	29.1	(2.513.883)	5.464.627
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29.1	(5.044.281)	(919.054)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
70	21. (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	(685)	1.503
71	22. (Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	(685)	1.474

Văn Thị Hải Hà
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nãi
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		3.146.451	13.942.555
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) và lãi từ giao dịch mua rẻ		14.919.628	10.063.535
03	Các khoản dự phòng		10.100.081	6.833.379
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(508.816)	230.354
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.287.409)	(20.863.970)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trong năm)	32	10.288.893	11.402.385
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		30.658.828	21.608.238
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(16.715.014)	5.078.359
10	Giảm hàng tồn kho		12.889.865	16.938.693
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(24.749.053)	(9.604.723)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		2.669.686	(1.745.361)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		988.155	3.641.722
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.217.300)	(10.552.304)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.731.071)	(9.409.698)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(14.205.904)	15.954.926
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(36.840.586)	(27.543.989)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		79.459	1.249.983
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(12.270.575)	(4.183.635)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		12.955.430	9.963.339
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(4.738.560)	(21.962.349)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		16.765.078	25.139.678
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia		1.665.964	1.123.131
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(22.383.790)	(16.213.842)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		20.461.915	8.974.955
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		(4.250)	(42.980)
33	Tiền thu từ đi vay	41	70.266.832	41.249.657
34	Tiền trả nợ gốc vay	41	(63.334.265)	(38.958.120)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(1.718.207)	(7.188)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		25.672.025	11.216.324
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(10.917.669)	10.957.408
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	29.403.688	18.446.968
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(133.783)	(688)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	18.352.236	29.403.688

Văn Thị Hải Hà
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 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 71 được cấp ngày 16 tháng 2 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn thông thường là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Tập đoàn thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72 Lê Thánh Tôn và 45A 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 2021 là: 246 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 320).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) sở hữu:

- ▶ 102 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 114 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1;
- ▶ Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.

Các sự kiện quan trọng trong năm**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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất. Việc thay đổi các giả định nói trên có thể làm thay đổi tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Công bố dừng sản xuất, phát triển và kinh doanh các dòng xe xăng

Vào tháng 12 năm 2021, Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast, một công ty con của Tập đoàn, đã thông qua Nghị quyết số 18/2021/NQ-HĐTV-VINFAST về việc dừng toàn bộ hoạt động sản xuất và bán các dòng xe xăng vào cuối năm 2022, với cam kết trở thành một nhà sản xuất ô tô điện.

Vào tháng 2 năm 2022, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast (“Công ty VinFast”), tên trước đây là Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast, đã thông qua Nghị quyết số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ-VINFAST phê duyệt nguyên tắc về các giao dịch chuyển nhượng các tài sản liên quan đến xe xăng, chủ yếu bao gồm thiết bị sản xuất động cơ, khuôn linh kiện, chi phí bán quyền, chi phí phát triển xe được vốn hóa và các tài sản liên quan cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, một bên liên quan của Tập đoàn. Sau đó, Công ty VinFast cũng đã ký kết các thỏa thuận về việc mua bán tài sản, hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu và sử dụng công nghệ và các hợp đồng bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng với đối tác này. Theo đó, Công ty VinFast cam kết chuyển nhượng các tài sản này cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam tại một thời điểm thỏa thuận nhưng không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Công bố dừng sản xuất, phát triển và kinh doanh tivi, điện thoại di động

Vào tháng 5 năm 2021, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (“Công ty Vinsmart”), một công ty con của Tập đoàn đã thông qua Quyết định số 003/2021/QĐ-ĐHĐCĐ-VINSMART về việc dừng sản xuất và phát triển các dòng sản phẩm tivi và điện thoại di động mang thương hiệu Vsmart để tập trung nguồn lực nghiên cứu phát triển các sản phẩm thông minh cho ô tô VinFast.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam (“VND”). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam (“triệu VND”).

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

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

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

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

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

Trường hợp trước đây Tập đoàn đã thoái một phần vốn tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái phần vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát, theo đó Tập đoàn kết chuyển phần lãi, lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ phân chia lợi nhuận (*Thuyết minh số 3.18*).

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền đang chuyển, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng và các khoản đầu tư có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, 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, phí tư vấn, 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 trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho sản xuất

Hàng tồn kho sản xuất được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho sản xuất trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- | | | |
|---|---|---|
| Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ và hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm và bán thành phẩm | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho khác ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho khác trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

Đối với các hàng tồn kho còn lại, Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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 hợp nhất khi phát sinh. Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hoặc phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

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 hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của 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 ("Thông tư 45").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 (tiếp theo)

Chi phí nghiên cứu và triển khai

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong năm. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Tập đoàn đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau:

- ▶ Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản cố định vô hình vào sử dụng hoặc để bán;
- ▶ Tập đoàn dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán;
- ▶ Tập đoàn có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản cố định vô hình đó;
- ▶ Tài sản vô hình đó phải tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai;
- ▶ Tập đoàn có đầy đủ các nguồn lực để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản cố định vô hình đó; và
- ▶ Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản cố định vô hình đó.

Chi phí triển khai đã được vốn hóa được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế. Hao mòn chi phí triển khai được bắt đầu khi quá trình phát triển đã được hoàn thành và tài sản cố định vô hình đã sẵn sàng để sử dụng.

3.8 Khấu hao và hao mòn

3.8.1 Khung khấu hao và hao mòn

Ngoại trừ ảnh hưởng do thay đổi ước tính thời gian sử dụng như trình bày tại Thuyết minh 3.8.2, 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 bảng dưới đây. Để làm rõ, ảnh hưởng do thay đổi ước tính thời gian khấu hao như trình bày tại Thuyết minh 3.8.3 đã được phản ánh tại bảng này:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 25 năm
Phương tiện vận tải	3 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	36 - 48 năm
Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản liên quan khác	4,5 - 10 năm
Các tài sản khác	2 - 20 năm

Thời gian khấu hao của quyền sử dụng đất có thời hạn được căn cứ vào thời hạn của quyền sử dụng đất được quy định bởi cơ quan có thẩm quyền.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Khấu hao và hao mòn* (tiếp theo)

3.8.2 *Thay đổi ước tính về thời gian sử dụng và giá trị thanh lý do ảnh hưởng của sự kiện dừng toàn bộ hoạt động sản xuất xe xăng*

Như trình bày ở Thuyết minh số 1, trong tháng 12 năm 2021, Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast đã thông qua nghị quyết về việc dừng toàn bộ hoạt động sản xuất xe xăng vào cuối năm 2022. Theo đó, thời gian sử dụng ước tính của các tài sản cố định chuyên dụng phục vụ sản xuất các mẫu xe xăng đã được thay đổi như sau:

	<i>Thời gian sử dụng ước tính trước khi công bố sự kiện dừng xe xăng</i>	<i>Thời gian sử dụng ước tính sau khi công bố sự kiện dừng xe xăng</i>
Máy móc, thiết bị	5 – 15 năm	2 – 3,5 năm
Bản quyền	4,5 – 10 năm	3,5 năm
Chi phí phát triển và các tài sản liên quan khác	5 – 10 năm	2 – 3,5 năm

Tập đoàn đồng thời đã ước tính lại giá trị thanh lý của các tài sản cố định chuyên dụng phục vụ sản xuất các mẫu xe xăng dựa trên giá bán dự kiến đối với các tài sản này như đã trình bày trong Thuyết minh số 1.

3.8.3 *Thay đổi ước tính khác về thời gian khấu hao*

Trong năm, Tập đoàn đã thay đổi ước tính về thời gian khấu hao của một số tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất, bao gồm một số máy móc thiết bị, bản quyền và các tài sản cố định vô hình liên quan khác. Việc thay đổi này dựa trên đánh giá lại của Tập đoàn về thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản này.

Ảnh hưởng của việc thay đổi thời gian khấu hao này làm tăng chi phí khấu hao trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 2.608 tỷ VND so với tỷ lệ khấu hao sử dụng cho các tài sản này trong năm trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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*

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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 25 năm

Tập đoàn không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 Tập đoàn.

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 hợp nhất 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, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả hoặc trích trước 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, 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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên doanh, liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của Tập đoàn và giao dịch mua công ty con được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, bên mua đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tại ngày mua, Tập đoàn xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là giao dịch hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

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

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

Khi Tập đoàn mua thêm lợi ích trong công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần lợi ích mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Khi Tập đoàn chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của phần lợi ích đã chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Tập đoàn chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được phân bổ dần và ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Tập đoàn dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên doanh sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh sau khi liên doanh.

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

Báo cáo tài chính của công ty liên doanh được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Khi Tập đoàn 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 hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Tập đoàn 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. Tập đoàn ghi nhận và đánh giá nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng rủi ro lớn như một khoản dự phòng và khoản dự phòng được lập riêng biệt cho từng hợp đồng có rủi ro lớn.

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

Dự phòng chi phí bảo hành sản phẩm xe đã bán

Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm đã bán dựa trên ước tính của Tập đoàn về chi phí sẽ phát sinh trong tương lai để thay thế và sửa chữa các sản phẩm đã bán theo các chính sách bảo hành được công bố cho từng dòng xe, số lượng sản phẩm đã bán và các thông tin hiện có về việc sửa chữa và thay thế của các sản phẩm đã bán trong quá khứ.

Dự phòng chi phí bảo hành cho các sản phẩm khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn tại Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

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 3.25).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chuyển đổi báo cáo tài chính của cơ sở hoạt động ở nước ngoài

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con mà việc ghi chép sổ sách được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VND, cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính, được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch, hoặc tỷ giá bình quân nếu tỷ giá bình quân chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành cổ phiếu quỹ, Tập đoàn ghi nhận phần chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá thực tế mua lại cổ phiếu vào thặng dư vốn cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho 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, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam. Sự thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ phân chia lợi nhuận được trình bày ở Thuyết minh số 3.1.

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

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

3.19 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua hàng hóa, dịch vụ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu “Người mua trả tiền trước” đối với hàng hóa, dịch vụ trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu chuyển nhượng các dự án bất động sản thông qua hình thức chuyển nhượng dự án.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

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

Liên quan đến hoạt động khách sạn, khu vui chơi giải trí, giáo dục, bệnh viện, quản lý bất động sản và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu 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 và chứng khoán kinh doanh

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn và chứng khoán kinh doanh 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 thành 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 Tập đoàn được xác lập.

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

Trong giao dịch Tập đoàn cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Tập đoàn xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ và/hoặc hàng hóa kèm theo riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được Tập đoàn hoàn thành với khách hàng. Giá trị hợp đồng được phân bổ cho sản phẩm được xác định bằng tổng giá trị hợp đồng trừ đi giá trị hợp lý ước tính của dịch vụ và/hoặc hàng hóa kèm theo. 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 hợp nhất.

3.21 Hợp đồng xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

3.23 Trái phiếu hoán đổi

Trái phiếu hoán đổi được phát hành bởi công ty con mà có thể được hoán đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty, được ghi nhận toàn bộ là nợ phải trả và trình bày trên chỉ tiêu Trái phiếu hoán đổi trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3.24 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.25 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

Tập đoàn ký kết các 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. Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.26 *Lãi/lỗ trên cổ phiếu*

Lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi/lỗ suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh ảnh hưởng của chi phí lãi vay của trái phiếu hoán đổi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.27 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tập đoàn theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tập đoàn không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

3.28 *Các bên liên quan*

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

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch trọng yếu để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp như sau:

4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản*

Trong năm, Tập đoàn đã mua một số công ty con mới và các giao dịch này được đánh giá là giao dịch mua nhóm tài sản, trong đó có giao dịch trọng yếu sau:

Mua Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (“Công ty Sơn Thái”)

Vào tháng 9 năm 2021, Tập đoàn đã mua 99,9% cổ phần trong Công ty Sơn Thái từ đối tác với tổng giá phí là 522 tỷ VND. Theo đó, Công ty Sơn Thái trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Sơn Thái là đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYÊN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh*

Trong năm, Tập đoàn đã mua, hợp nhất kinh doanh đối với một số công ty con mới, trong đó có giao dịch trọng yếu sau:

Mua Công ty TNHH Cape Wickham Golf Links (“Công ty Cape Wickham Golf Links”) và các tài sản có liên quan đến giao dịch

Vào tháng 2 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất mua 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cape Wickham Golf Links và các tài sản liên quan đến giao dịch này từ các đối tác trong đó có đối tác là bên liên quan của Tập đoàn với tổng giá phí là 350 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cape Wickham Golf Links trở thành công ty con của Tập đoàn và các tài sản kèm theo sẽ thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Cape Wickham Golf Links là vận hành sân Golf.

Giá trị hợp lý được xác định của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định của Công ty Cape Wickham Golf Links và các tài sản kèm theo liên quan đến giao dịch tại ngày mua được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.487
Tài sản khác	2.755
Tài sản cố định hữu hình	239.562
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	4.873
	257.677
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	3.111
Phải trả khác	13.805
	16.916
Tổng tài sản thuần	240.761
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	32.780
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	76.487
	350.028
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	10.487
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	(350.028)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	(339.541)

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 350 tỷ VND. Doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty Cape Wickham Golf Links từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày mua và từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

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

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một (“Công ty Hòn Một”)

Vào tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Hòn Một, một công ty con, với tổng giá chuyển nhượng là 3.700 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 2.728 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Công ty Hòn Một.

4.4 *Giao dịch mất quyền kiểm soát công ty con*

Thực hiện thủ tục giải thể doanh nghiệp và mất quyền kiểm soát trong Công ty Mundo Reader S.L. (“Công ty Mundo Reader”) và các công ty con

Vào tháng 12 năm 2020, Công ty Mundo Reader, một công ty con có trụ sở tại Tây Ban Nha, đã nộp hồ sơ giải thể cho cơ quan nhà nước sau khi được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị của công ty con này. Vào tháng 2 năm 2021, Công ty Mundo Reader và các công ty con của công ty này đã không còn là công ty con của Tập đoàn do Tập đoàn đã mất quyền kiểm soát trong Công ty Mundo Reader kể từ ngày Quản Tài viên được bổ nhiệm điều hành Công ty Mundo Reader. Ảnh hưởng thuần của giao dịch mất quyền kiểm soát này là 391 tỷ VND và đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty Mundo Reader vẫn đang trong quá trình hoàn tất thủ tục phá sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.5 Hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (“Công ty Bảo Lai”)

Vào tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất mua 96,5% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Bảo Lai với giá phí là 2.780 tỷ VND và đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Bảo Lai và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm 2020.

Trong năm 2021, Tập đoàn đã hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty Bảo Lai và các công ty con với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây được điều chỉnh hồi tố như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua</i>	<i>Điều chỉnh giá trị hợp lý</i>	<i>Giá trị hợp lý sau điều chỉnh</i>
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.594	-	44.594
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	65.421	-	65.421
Hàng tồn kho	178.318	-	178.318
Chi phí trả trước	113.679	-	113.679
Tài sản cố định	1.536.244	1.544.617	3.080.861
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	120.116	-	120.116
Tài sản khác	96.240	77.933	174.173
	2.154.612	1.622.550	3.777.162
Nợ phải trả			
Phải trả người bán ngắn hạn	37.598	-	37.598
Vay và nợ	504.792	-	504.792
Phải trả khác	48.043	-	48.043
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	-	324.510	324.510
	590.433	324.510	914.943
Tổng tài sản thuần	1.564.179	1.298.040	2.862.219
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	282.918	512.600	795.518
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	932.903	(785.440)	147.463

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	9.235	11.396
Tiền gửi ngân hàng	10.308.882	9.058.857
Tiền đang chuyển	12.203	6.119
Các khoản tương đương tiền	8.021.916	20.327.316
TỔNG CỘNG	18.352.236	29.403.688

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 7 ngày đến 3 tháng với lãi suất từ 0,2%/năm đến 4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 2,2%/năm đến 4%/năm) và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất từ 6%/năm đến 7,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 5%/năm đến 6,2%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng và phong tỏa được thế chấp tại ngân hàng để làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay của một công ty con và cho các hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các hoạt động khác của Tập đoàn với tổng số tiền là 458,6 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 180,2 tỷ VND).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phần (i)	-	-	-	5.538.327	(*)	-
Trái phiếu (ii)	4.909.495	(**)	-	359.323	370.044	-
TỔNG CỘNG	4.909.495	(**)	-	5.897.650	(*)	-

(i) Trong năm, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần còn lại trong Công ty Cổ phần The CrownX cho một đối tác. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết, với lãi suất từ 7,5%/năm đến 8,7%/năm. Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp có giá trị chiếm trên 10% tổng giá trị chứng khoán kinh doanh là trái phiếu:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đối tác doanh nghiệp số 1	2.965.643	(**)	-	-	-	-
Đối tác doanh nghiệp số 2	1.457.625	(**)	-	-	-	-
Đối tác doanh nghiệp số 3	-	-	-	359.323	370.044	-

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của khoản các đầu tư này.

6.2 Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 3%/năm đến 6,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 2%/năm đến 7,1%/năm).

Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

6.3 Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu ngân hàng bằng VND có kỳ hạn 8 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu (+) 0,8%/năm đến 1,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: các khoản trái phiếu ngân hàng bằng VND có kỳ hạn 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu (+) 0,8%/năm đến 1,2%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	13.526.778	8.330.847
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	2.738.816	4.524.072
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	902.945	639.753
Phải thu từ bán hàng sản xuất và các hoạt động liên quan	594.408	1.038.603
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	119.740	254.794
Phải thu từ cung cấp dịch vụ y tế và các dịch vụ liên quan	275.061	189.219
Phải thu khác	1.847.051	1.049.586
TỔNG CỘNG	20.004.799	16.026.874
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>3.601.722</i>	<i>32.202</i>
<i>Phải thu từ chuyển nhượng vốn cổ phần cho đối tác doanh nghiệp số 1</i>	<i>997.453</i>	<i>1.617.453</i>
<i>Phải thu từ chuyển nhượng vốn cổ phần cho đối tác doanh nghiệp số 2</i>	<i>-</i>	<i>2.906.619</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng khác</i>	<i>15.405.624</i>	<i>11.470.600</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	(240.482)	(35.414)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Số dư trả trước cho người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho các nhà cung cấp và nhà thầu để phát triển các dự án của Tập đoàn và để mua hàng hóa, dịch vụ khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã trích lập dự phòng là 92,7 tỷ VND cho các khoản trả trước không có khả năng thu hồi (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 41,3 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

8.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các đối tác cá nhân (i)	6.929.900	8.127.530
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	261.673	328.730
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp dài hạn đến hạn thu hồi (ii)	7.632.550	83.650
TỔNG CỘNG	14.824.123	8.539.910
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(70.638)	(70.638)

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay với tổng số tiền là 6.916 tỷ VND đã được gia hạn thanh toán và sẽ đáo hạn trong năm 2022, được hưởng lãi suất 9,5%/năm, và được đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty niêm yết.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay với tổng số tiền là 7.410 tỷ VND đáo hạn trong năm 2022, hưởng lãi suất 9%/năm và được đảm bảo bằng cổ phiếu của công ty niêm yết, cổ phần của một số công ty không niêm yết và các thỏa thuận khác.

8.2 Phải thu về cho vay dài hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	455.249	6.015.000
TỔNG CỘNG	455.249	6.015.000

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Một khoản cho vay với số tiền 146 tỷ VND, đáo hạn trong năm 2023, hưởng lãi suất 9%/năm và đảm bảo bằng phần vốn góp của doanh nghiệp này; và
- ▶ Một khoản cho vay chuyển đổi được cung cấp bởi một công ty con trong Tập đoàn cho một đối tác doanh nghiệp với số tiền là 292,5 tỷ VND, có thời hạn 3 năm, đáo hạn trong tháng 11 năm 2024, không hưởng lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	5.442.647	3.201.442
Phải thu từ đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.716.350	-
Phải thu hợp đồng xây dựng chuyển giao (i)	2.624.279	615.740
Phải thu từ việc chi hộ	1.610.462	261.243
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án	992.972	1.024.417
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	697.593	1.937.081
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 37)</i>	104.610	4.073.549
Phải thu khác	2.462.140	1.675.552
TỔNG CỘNG	16.651.053	12.789.024
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(161.018)	(159.471)
Dài hạn		
Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	73.367	73.367
Lãi phải thu từ cho vay	412	1.230.646
Phải thu khác	69.928	60.636
TỔNG CỘNG	143.707	1.364.649

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản phải thu từ việc bàn giao một số công trình xây dựng cho các cơ quan chức năng thông qua hợp đồng xây dựng chuyển giao.

10. NỢ XẤU

Nợ xấu của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, trả trước cho nhà cung cấp, phải thu gốc và lãi cho vay đã quá hạn thanh toán:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	1.064.056	569.876	270.428	34.270
Các khoản cho vay quá hạn thanh toán	70.638	-	70.638	-
TỔNG CỘNG	1.134.694	569.876	341.066	34.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đã hoàn thành	985.886	(16.408)	839.714	(6.414)
Bất động sản để bán đang xây dựng	37.588.078	-	52.518.230	(14.721)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	1.480.846	-	978.351	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hàng tồn kho hoạt động sản xuất	990.285	(217.869)	1.195.286	(205.314)
Thành phẩm hàng tồn kho hoạt động sản xuất	1.836.693	(501.204)	2.109.614	(239.369)
Nguyên vật liệu	6.356.016	(1.189.254)	4.186.783	(578.246)
Hàng mua đang đi đường	800.825	(84.832)	741.030	(42.417)
Hàng tồn kho khác	2.495.685	(99.422)	1.037.533	(24.791)
TỔNG CỘNG	52.534.314	(2.108.989)	63.606.541	(1.111.272)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là:

- ▶ 5.207 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, nợ và trái phiếu của Tập đoàn.
- ▶ 2.000 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản nhận đặt cọc từ đối tác để chuyển nhượng dự án.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	1.111.272	2.160.996
Cộng: Mua công ty con	-	23.000
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	2.019.544	1.064.263
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.021.827)	(2.136.987)
Số cuối năm	2.108.989	1.111.272

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	444.656	912.572
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	119.224	296.233
Chi phí công cụ, dụng cụ	77.852	81.087
Chi phí phát triển sản phẩm	4.860	750.395
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	653.274	712.773
TỔNG CỘNG	1.299.866	2.753.060
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước	3.327.419	3.365.145
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.007.858	1.278.260
Chi phí sửa chữa lớn	601.524	352.350
Chi phí trước hoạt động	364.681	866.288
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	50.195	263.472
Chi phí trả trước dài hạn khác	363.299	2.216.962
TỔNG CỘNG	5.714.976	8.342.477

13. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	2.592.701	3.054.163
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	-
TỔNG CỘNG	3.625.038	3.054.163
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc với bên liên quan (Thuyết minh số 37)	394.000	-
Đặt cọc với đối tượng khác	3.231.038	3.054.163
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	299.089	-
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	-	1.032.337
TỔNG CỘNG	299.089	1.032.337

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 1.200 tỷ VND cho các đối tác để mua cổ phần trong một công ty con trong Tập đoàn. Khoản đặt cọc này không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Khoản đặt cọc 729 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp để nhận chuyển nhượng nhà ở và diện tích thương mại. Khoản đặt cọc này không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và các công ty trong Tập đoàn với đối tác này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Đơn vị tính: triệu VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Số đầu năm (Trình bày lại)	58.730.968	59.050.533	2.259.055	892.218	2.146.284	123.079.058
Mua trong năm	-	699.646	167.241	112.026	103.983	1.082.896
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	2.369.822	6.395.431	403.869	10.401	189.568	9.369.091
Tặng do mua công ty con	245.548	207.504	7.524	1.370	-	461.946
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	345.795	27.145	-	-	-	372.940
Thanh lý, nhượng bán	(26.599)	(291.776)	(133.745)	(16.664)	(30.152)	(498.936)
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(249.424)	(51.579)	-	-	-	(301.003)
Thay đổi khác	(399.159)	23.717	(64.757)	(337.553)	(84.453)	(862.205)
Số cuối năm	61.016.951	66.060.621	2.639.187	661.798	2.325.230	132.703.787
Trong đó:						
Đã khấu hao lũy kế:	201.367	1.395.407	93.646	159.037	153.283	2.002.740
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	6.275.033	10.813.722	629.516	337.707	830.410	18.886.388
Khấu hao trong năm	2.098.061	6.138.242	306.183	128.993	221.872	8.893.351
Tặng do mua công ty con	5.451	21.951	5.009	417	-	32.828
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	41.953	26.643	-	-	-	68.596
Thanh lý, nhượng bán	(10.059)	(97.133)	(31.822)	(7.578)	(7.200)	(153.792)
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(42.773)	(30.924)	-	-	-	(73.697)
Thay đổi khác	(563.467)	(277.846)	8.558	(72.288)	(112.284)	(1.017.327)
Số cuối năm	7.804.199	16.594.655	917.444	387.251	932.798	26.636.347
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	52.455.935	48.236.811	1.629.539	554.511	1.315.874	104.192.670
Số cuối năm	53.212.752	49.465.966	1.721.743	274.547	1.392.432	106.067.440

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tài sản có định hữu hình có giá trị còn lại là:

- ▶ 26.873 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, nợ và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.
- ▶ 3.801 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, trái phiếu của một công ty mà Tập đoàn đang đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản khác	Tài sản cố định vô hình khác	Đơn vị tính: triệu VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm (Trình bày lại)	438.051	3.087.753	20.766.944	1.720.252	26.013.000
Mua trong năm	-	178.154	22.929	19.140	220.223
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	95.784	470.948	4.389.373	291.954	5.248.059
Thay đổi khác	-	(63.823)	(42.623)	(63.217)	(169.663)
Số cuối năm	533.835	3.673.032	25.136.623	1.968.129	31.311.619
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	262.679	688	1.073	264.440
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	95.551	828.280	1.973.999	123.354	3.021.184
Hao mòn trong năm	16.806	558.204	3.060.298	150.859	3.786.167
Thay đổi khác	-	(59.880)	(3.249)	(61.122)	(124.251)
Số cuối năm	112.357	1.326.604	5.031.048	213.091	6.683.100
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm (Trình bày lại)	342.500	2.259.473	18.792.945	1.596.898	22.991.816
Số cuối năm	421.478	2.346.428	20.105.575	1.755.038	24.628.519

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 853 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, nợ của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	34.372.227	6.875.888	41.248.115
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	1.652.564	448.845	2.101.409
Tăng do mua công ty con	524.660	-	524.660
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	249.424	51.579	301.003
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(345.795)	(27.145)	(372.940)
Thay đổi khác	163.402	(412.683)	(249.281)
Số cuối năm	36.616.482	6.936.484	43.552.966
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	202.142	274.699	476.841
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	4.189.113	2.333.136	6.522.249
Khấu hao trong năm	971.685	607.997	1.579.682
Tăng do mua công ty con	5.047	-	5.047
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	42.773	30.924	73.697
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(41.953)	(26.643)	(68.596)
Thay đổi khác	262.051	45.578	307.629
Số cuối năm	5.428.716	2.990.992	8.419.708
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	30.183.114	4.542.752	34.725.866
Số cuối năm	31.187.766	3.945.492	35.133.258

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là 3.600 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, nợ và trái phiếu của Tập đoàn.

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các trung tâm thương mại, văn phòng và nhà xưởng do Tập đoàn sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 30.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.164 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.009 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 8,95%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 9,13%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Tập đoàn.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	67.921.619	48.057.748
Tăng do mua công ty con	4.873	17.473.382
Tăng trong năm	35.381.916	27.038.857
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(9.369.091)	(14.706.809)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 15)	(5.248.059)	(3.299.498)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(2.101.409)	(2.620.200)
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.797.017)	(4.021.861)
Giảm do bán công ty con	(281.416)	-
Khác	(1.186.082)	-
Số cuối năm	83.325.334	67.921.619

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

<i>Dự án</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.730.669	12.539.036
Dự án Khu đô thị khu vực TP.HCM	12.360.561	87.154
Dự án VinFast	9.373.606	9.874.017

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí xây dựng, quyền phát triển dự án, 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, các chi phí liên quan đến hoạt động phát triển và đầu tư cho hoạt động sản xuất và các chi phí liên quan khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 4.478 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

19.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội")	26,34	26,34	37,63	37,63	Chăn nuôi gia súc
Công ty TNHH Linh kiện nhựa ô tô VinFast – An Phát ("Công ty VinFast – An Phát")	(*)	25,76	(*)	50,00	Sản xuất linh kiện nhựa ô tô
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam ("Công ty In sách Việt Nam")	18,13	18,13	27,76	27,76	In ấn
Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium VinFast ("Công ty Pin Lithium VinFast")	43,77	33,49	65,00	65,00	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty TNHH Công nghệ Vin-ACE ("Công ty Công nghệ Vin-ACE")	26,94	24,81	40,00	40,00	Sản xuất linh kiện điện tử và thiết bị truyền thông
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam ("Công ty MV1")	(**)	14,45	(**)	20,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	28,38	18,24	40,00	40,00	Khai thác khoáng sản

(*) Vào tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã mua thêm 50% tỷ lệ sở hữu trong Công ty VinFast – An Phát và tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty VinFast – An Phát lên 100%. Theo đó, Công ty VinFast – An Phát trở thành công ty con của Tập đoàn. Trong năm 2021, Công ty VinFast – An Phát đã sáp nhập với Công ty VinFast, một công ty con khác của Tập đoàn.

(**) Trong năm, Tập đoàn đã chuyển nhượng một phần khoản đầu tư vào công ty liên kết này và phân loại lại sang đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2). Theo đó, khoản lãi chưa thực hiện từ giao dịch chuyển nhượng trong năm 2020 là 1.384 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh này như sau:

Tên công ty	Số đầu năm (Trình bày lại) (*)	Phân chia lãi/lỗ từ công ty liên kết, liên doanh	Cổ tức được chia trong năm	Chuyển thành công ty con, đầu tư dài hạn khác	Đơn vị tính: triệu VND Số cuối năm (*)
Công ty MV1	2.412.849	-	-	(2.412.849)	-
Công ty Pin Lithium VinFast	168.733	(20.824)	-	-	147.909
Công ty VinFast – An Phát	73.171	(18.084)	-	(55.087)	-
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	47.124	614	-	-	47.738
Công ty Tường Phú	89.280	282	-	-	89.562
Công ty Công nghệ Vin-ACE	6.325	(3.656)	-	-	2.669
Công ty In sách Việt Nam	5.911	-	(295)	-	5.616
TỔNG CỘNG	2.803.393	(41.668)	(295)	(2.467.936)	293.494

(*) Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2021				Ngày 31 tháng 12 năm 2020					
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty MV1 (Thuyết minh 19.1)	19,83	19,83	2.392.849	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	2.179.637	-	(*)	19,82	19,82	2.179.637	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	10,00	10,00	950.395	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty TNHH StoreDot	3,88	3,88	937.469	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông	9,62	9,62	521.072	-	(*)	9,62	9,62	521.072	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.621	-	(*)	10,00	10,00	363.621	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	4,50	4,50	351.000	-	(*)	5,00	5,00	390.000	-	(*)
Tập đoàn Dệt may Việt Nam	5,00	5,00	276.197	-	662.000	10,00	10,00	552.395	(78.062)	474.333
Các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	859.245	(45.470)	(*)	-	-	569.980	(45.470)	(*)
TỔNG CỘNG			8.831.485	(45.470)				4.576.705	(123.532)	

(*) Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Nam Hà Nội	Công ty Sài Đồng	Công ty Hoàng Gia	Các công ty con khác	Đơn vị tính: triệu VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm (Trình bày lại)	1.574.980	1.593.734	849.893	2.939.691	6.958.298
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	94.255	94.255
Giảm trong năm	(95.196)	(138.679)	(37.156)	(480.851)	(751.882)
Số cuối năm	1.479.784	1.455.055	812.737	2.553.095	6.300.671
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	1.429.162	1.209.087	794.202	1.822.823	5.255.274
Phân bổ trong năm	141.991	161.252	55.209	234.540	592.992
Giảm trong năm	(91.369)	(120.664)	(36.674)	(443.343)	(692.050)
Số cuối năm	1.479.784	1.249.675	812.737	1.614.020	5.156.216
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm (Trình bày lại)	145.818	384.647	55.691	1.116.868	1.703.024
Số cuối năm	-	205.380	-	939.075	1.144.455

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	19.648.464	18.511.262
TỔNG CỘNG	19.648.464	18.511.262

21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm các khoản người mua trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn và người mua trả tiền trước cho các hoạt động kinh doanh khác.

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 còn bao gồm khoản ứng trước từ ngân sách Nhà nước cho mục đích thực hiện hợp đồng xây dựng – chuyển giao.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	487.332	3.771.866	(4.026.657)	232.541
Thuế tiêu thụ đặc biệt	656.565	4.609.493	(4.865.015)	401.043
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.667.342	9.407.819	(10.722.323)	3.352.838
Thuế thu nhập cá nhân	201.649	1.549.399	(1.547.560)	203.488
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao	1.547.094	947.162	(1.454.997)	1.039.259
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	245.254	3.778.938	(3.596.339)	427.853
TỔNG CỘNG	7.805.236	24.064.677	(26.212.891)	5.657.022
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	908.272	8.748	(314.122)	602.898
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	5.715	5.542	(4.956)	6.301
TỔNG CỘNG	913.987	14.290	(319.078)	609.199

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	17.543.882	16.390.002
Chi phí bán hàng trích trước	3.427.101	2.828.011
Chi phí lãi vay trích trước	1.114.991	1.284.898
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	1.693.792	1.089.052
Các khoản chi phí phải trả khác	2.503.051	3.082.994
TỔNG CỘNG	26.282.817	24.674.957
Dài hạn:		
Chi phí lãi vay trích trước	1.603.372	1.077.494
Các khoản chi phí phải trả khác	54.607	30.036
TỔNG CỘNG	1.657.979	1.107.530

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	1.675.204	1.453.737
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn	896.437	1.156.365
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	450.627	490.202
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	165.156	1.850.148
TỔNG CỘNG	3.187.424	4.950.452
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn	2.836.386	3.701.397
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	1.013.423	1.260.367
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khách sạn và giải trí	200.826	152.741
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	297.774	206.233
TỔNG CỘNG	4.348.409	5.320.738
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	-	1.735.404
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác</i>	7.535.833	8.535.786

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (i)	29.267.571	30.156.595
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	3.386.830	5.697.222
Quỹ bảo trì căn hộ (ii)	2.471.719	2.297.299
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tiếp theo	556.451	599.618
Phải trả khác	4.879.022	4.699.455
TỔNG CỘNG	40.561.593	43.450.189
Dài hạn		
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng	1.352.921	1.505.571
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo	(556.451)	(599.618)
Đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản (i)	-	3.727.387
Các khoản phải trả dài hạn khác	853.701	1.623.878
TỔNG CỘNG	1.650.171	6.257.218

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền nhận theo các thỏa thuận đặt cọc và các hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản và các khoản đặt cọc từ các đối tác doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng một phần dự án của một số dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao trong các dự án bất động sản và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	1.087.885		16.022.277	(14.327.235)		2.782.927
Vay dài hạn đến hạn trả	10.618.253		8.549.155	(12.798.956)		6.368.452
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	14.265.844		10.984.138	(14.364.455)		10.885.527
TỔNG CỘNG	25.971.982		35.555.570	(41.490.646)		20.036.906
Vay dài hạn						
Vay dài hạn	63.714.809		24.784.692	(32.718.219)		55.781.282
Trái phiếu dài hạn	34.594.415		29.917.579	(18.282.026)		46.229.968
TỔNG CỘNG	98.309.224		54.702.271	(51.000.245)		102.011.250

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	1.047.280	Từ tháng 1 năm 2022 đến tháng 6 năm 2022	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	675.572	Từ tháng 2 năm 2022 đến tháng 9 năm 2022	(i)
Ngân hàng Bank of China (Hong Kong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	528.812	Tháng 1 năm 2022	(ii)
Ngân Hàng Malayan Banking Berhad	USD	280.379	Tháng 1 năm 2022	(ii)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	246.847	Tháng 6 năm 2022	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	4.037	Tháng 7 năm 2022	(ii)
TỔNG CỘNG		2.782.927		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định trong khoảng từ 4,5%/năm đến 6,8%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định trong khoảng từ 3,2%/năm đến 8,5%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định 4,25%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11);
- Một số hợp đồng tiền gửi của một số công ty con (Thuyết minh số 5); và
- Một số cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay/thu xếp tin dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	391.600	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 10 năm 2025	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	100.000		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	844.220	Từ tháng 1 năm 2022 đến tháng 12 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	88.160		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	1.400.000	Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 8 năm 2023	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	127.959	Từ tháng 12 năm 2022 đến tháng 4 năm 2023	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	90.259		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	65.408	Từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 6 năm 2022	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	65.408		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	USD	39.857	Từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 6 năm 2022	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	39.857		
Một số đối tác doanh nghiệp	VND	7.716.000	Từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 6 năm 2023	(i)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	16.236.557	Từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 9 năm 2030	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	2.126.222		
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	6.376.819	Từ tháng 4 năm 2022 đến tháng 4 năm 2023	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	1.843.840		
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 3	USD	6.470.765	Từ tháng 5 năm 2022 đến tháng 11 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	1.079.032		
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 4	USD	5.688.244	Từ tháng 5 năm 2022 đến tháng 11 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	935.674		
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 5	USD	8.059.805	Từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 2 năm 2026	(ii)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 6	USD	6.539.202	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 7	USD	2.193.298	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
TỔNG CỘNG		62.149.734		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		55.781.282		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		6.368.452		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 7,6%/năm đến 10,3%/năm, lãi suất cố định 10%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định 9%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 0,96%/năm đến 5,5%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi, lãi suất trong kỳ từ 4,1%/năm đến 9,15%/năm (cho các khoản vay hoán đổi lãi suất)

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 15), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18), lợi tức gắn liền với một số hàng tồn kho và số dư tài khoản Dự Phòng Trả Nợ tại Ngân hàng Quản lý Tài Khoản nước ngoài, số dư tài khoản Doanh thu mở tại một ngân hàng thương mại và các lợi ích liên quan khác; và
- Một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi một công ty con khác trong Tập đoàn và một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu dài hạn

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	44.445.283	Từ tháng 11 năm 2022 đến tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,1%/năm đến 10,45%/năm. Lãi suất cố định 8,5%/năm	(i)
<i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	9.888.902			
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	1.496.202	Từ tháng 12 năm 2022 đến tháng 5 năm 2023	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,3%/năm đến 10,65%/năm	(i)
<i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	996.625			
Credit Suisse Singapore Limited, The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited (Singapore) và Morgan Stanley Asia (Singapore) PTE. (*)	11.174.010	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 3%/năm	(ii)
TỔNG CỘNG	57.115.495			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

46.229.968
10.885.527

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18) và khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á; và
- Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty.

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

(*) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Vinhomes ("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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. TRÁI PHIẾU HOÁN ĐỔI

Trái phiếu hoán đổi bao gồm các khoản sau:

- ▶ Trái phiếu hoán đổi số 1 có giá trị là 450 triệu đô la Mỹ được phát hành theo hai đợt vào tháng 6 năm 2018 và tháng 10 năm 2018 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định là 3,5%/năm.

Theo điều khoản của trái phiếu hoán đổi này, các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Công ty theo mức giá có thể được điều chỉnh sau 12, 22, 36 và 48 tháng sau thời điểm phát hành, bắt đầu từ ngày 14 tháng 6 năm 2019. Trong năm 2021, một phần khoản trái phiếu hoán đổi này đã được hoán đổi thành cổ phiếu và phần còn lại đã được Tập đoàn mua lại.

- ▶ Trái phiếu hoán đổi số 2 có giá trị là 425 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 9 năm 2021 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 3,25%/năm, và trái chủ có quyền hoán đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng.

Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong các khoản trái phiếu nêu trên và đã ghi nhận toàn bộ khoản trái phiếu này là nợ phải trả dài hạn.

Chi tiết số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

	Số đầu năm	Thay đổi trong năm			Số cuối năm
		Phát hành thêm	Đã hoán đổi thành cổ phiếu	Mua lại trái phiếu	
		Đơn vị tính: USD			
Trái phiếu hoán đổi số 1	240.600.000	-	(238.200.000)	(2.400.000)	-
Trái phiếu hoán đổi số 2	-	425.000.000	-	-	425.000.000

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá trị trái phiếu hoán đổi	5.505.646	10.259.215
Giá trị trái phiếu phát hành thêm trong năm	9.501.445	-
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	15.007.091	10.259.215
Cộng: Giá trị phân bổ lũy kế phần giá trị chiết khấu		
Số đầu năm	202.330	81.913
Số phân bổ tăng trong năm	88.283	120.417
Số cuối năm	290.613	202.330
Trừ: Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	(26.645)	(5.227)
Mua lại trong năm	(56.376)	(4.868.759)
Hoán đổi thành cổ phiếu	(5.523.858)	-
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm	9.488.495	5.505.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bồi thường hợp đồng (i)	4.494.150	-
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	2.708.893	3.537.864
Dự phòng chi phí bảo hành	435.779	505.621
Dự phòng chi phí phải trả do cam kết sản lượng mua hàng	423.512	1.551.888
Dự phòng phải trả khác	9.628	47.636
TỔNG CỘNG	8.071.962	5.643.009
Dài hạn		
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	1.855.912	-
Dự phòng chi phí bảo hành	319.107	374.297
Dự phòng phải trả khác	2.016	2.016
TỔNG CỘNG	2.177.035	376.313

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm dự phòng phải trả cho các khoản bồi thường nhà cung cấp của một công ty con với tổng số tiền dự phòng ước tính là 4.494 tỷ VND liên quan đến sự kiện công bố dừng sản xuất và bán xe xăng vào cuối năm 2022 (Thuyết minh số 1).
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm dự phòng rủi ro lớn cho các hợp đồng dịch vụ quản lý cho thuê bất động sản nghỉ dưỡng và đặt cọc với nhà cung cấp (Thuyết minh số 33).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Năm trước	Số đầu năm	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: triệu VND	
									Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
	34.309.140	33.996.368	7.235.206	(2.284.059)	(11.784)	52.845	3.119.758	44.171.115	120.588.589	
- Tăng vốn trong năm	138.551	1.450.622	-	-	-	-	-	-	1.589.173	
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	5.464.627	(919.054)	4.545.573	
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	15.000	(12.366)	(2.634)	-	
- Mua công ty con mới (<i>Trình bày lại</i>)	-	-	-	-	-	-	-	210.299	210.299	
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(60.000)	(60.000)	
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	1.280.432	(2.966.975)	
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	(35.033)	-	-	-	-	(4.212.374)	12.539.449	12.539.449	
- Thay đổi khác	-	-	-	-	-	(30.624)	-	(50.169)	(80.793)	
Số cuối năm (<i>Trình bày lại</i>)	34.447.691	35.411.957	7.235.206	(2.284.059)	(42.408)	67.845	4.359.645	57.169.438	136.365.315	

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích có đồng không kiểm soát	Đơn vị tính: triệu VND	Tổng cộng
Số đầu năm (Trình bày lại)	34.447.691	35.411.957	7.235.206	(2.284.059)	(42.408)	67.845	4.359.645	57.169.438	136.365.315	
- Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(2.513.883)	(5.044.281)	(7.558.184)	
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	10.000	(8.680)	(1.320)	-	
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ (i)	-	4.408.638	-	939.936	-	-	-	84.998	5.433.572	
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	4.227.842	-	6.967.448	-	-	-	(11.195.290)	-	-	
- Công ty con tăng vốn (iii)	-	-	4.279.218	-	-	-	(4.279.218)	-	-	
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	159.903	159.903	
- Chuyển nhượng, giải thể công ty con	-	-	-	-	-	-	-	376.543	376.543	
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát (iv)	-	242.578	-	-	-	-	18.355.549	(2.307.443)	16.290.684	
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (v)	-	-	-	-	-	-	-	10.382.468	10.382.468	
- Cổ tức, lợi nhuận chia bởi các công ty con cho cổ đông không kiểm soát (vi)	-	-	-	-	-	-	-	(1.718.207)	(1.718.207)	
- Thay đổi khác	-	-	-	-	(155.998)	-	-	(4.250)	(160.248)	
Số cuối năm	38.675.533	40.063.173	18.481.872	(1.344.123)	(198.406)	77.845	4.718.123	59.097.849	159.571.866	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Trong năm 2021, 58.641.156 cổ phiếu quỹ của Công ty đã được tái phát hành để hoán đổi với các trái phiếu hoán đổi có giá trị là 238.200.000 đô la Mỹ (Thuyết minh số 27). Sau giao dịch này, số dư cổ phiếu quỹ giảm 940 tỷ VND và thặng dư vốn cổ phần tăng thêm 4.409 tỷ VND.
- (ii) Vào ngày 24 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP về kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền là 1.000:125 (Mỗi cổ đông sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 125 cổ phần). Vào ngày 19 tháng 7 năm 2021 và ngày 20 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty đã lần lượt thông qua Nghị quyết số 29/2021/NQ-HĐQT-VINGROUP và 30/2021/NQ-HĐQT-VINGROUP về phương án và việc triển khai thực hiện phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:124,9999297 (Mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 124,9999297 cổ phần). Số lượng cổ phiếu đã được Công ty phát hành thêm để chi trả cổ tức là 422.784.201 cổ phiếu theo Thông báo số S046/2021-VIC/VSD-ĐK ngày 20 tháng 8 năm 2021 của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam. Theo đó, vốn cổ phần đã phát hành của Công ty tăng thêm với số tiền là 4.228 tỷ VND.

Trong năm 2021, Công ty Vinhomes đã trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông, trong đó, tổng số cổ tức đã trả cho Công ty và các cổ đông là 10.049 tỷ VND. Phần chia cổ tức của công ty con tương ứng với phần Công ty mẹ được hưởng được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu với giá trị là 6.967 tỷ VND.

- (iii) Trong năm 2021, Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO đã sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu. Phần vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng thêm tương ứng với phần Công ty mẹ được hưởng được ghi nhận vào chỉ tiêu vốn khác của chủ sở hữu với giá trị là 4.279 tỷ VND.
- (iv) Các giao dịch thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát có ảnh hưởng đáng kể tới lợi ích cổ đông không kiểm soát và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối chủ yếu bao gồm:
- ▶ Giao dịch sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty Vinpearl”) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt (“Công ty Ngọc Việt”). Công ty Ngọc Việt trước đây được tách ra từ một công ty con khác trong Tập đoàn;
 - ▶ Giao dịch chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại giữa các công ty trong cùng Tập đoàn;
 - ▶ Giao dịch tái phát hành 60 triệu cổ phiếu quỹ của Công ty Vinhomes;
 - ▶ Giao dịch bán 3% cổ phần Công ty Vinhomes;
 - ▶ Giao dịch góp vốn vào Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (“Công ty Vinsmart”); và
 - ▶ Giao dịch nhận chuyển nhượng 1,9% cổ phần Công ty Vinpearl từ các đối tác.
- (v) Chủ yếu bao gồm phần vốn góp thêm của cổ đông không kiểm soát vào Công ty VinFast, Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES, Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh, Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart và Công ty Cổ phần One Mount Group (“Công ty One Mount Group”).
- (vi) Chủ yếu là phần chia cổ tức bằng tiền của Công ty Vinhomes. Theo Nghị quyết số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VH ngày 12 tháng 8 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty Vinhomes đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2020. Theo đó, Công ty Vinhomes chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 15%/cổ phiếu (tương đương với 1.500 VND/1 cổ phiếu).

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: triệu VND
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	
Vốn góp từ cổ đông	38.675.533	38.052.148	623.385	34.447.691	33.824.306	623.385	
Thặng dư vốn cổ phần	40.063.173	31.795.978	8.267.195	35.411.957	27.144.762	8.267.195	
Cổ phiếu quỹ	(1.344.123)	(1.344.123)	-	(2.284.059)	(2.284.059)	-	
TỔNG CỘNG	77.394.583	68.504.003	8.890.580	67.575.589	58.685.009	8.890.580	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	34.447.691	34.309.140
Phát hành cổ phần phổ thông	-	138.551
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	4.227.842	-
Số cuối năm	38.675.533	34.447.691

29.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.867.553.257	3.444.769.056
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.867.553.257	3.444.769.056
Cổ phiếu phổ thông	3.805.214.791	3.382.430.590
Cổ phiếu ưu đãi	62.338.466	62.338.466
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.763.907.775	3.293.998.576
Cổ phiếu phổ thông	3.701.569.309	3.231.660.110
Cổ phiếu ưu đãi	62.338.466	62.338.466
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	103.645.482	150.770.480
Cổ phiếu phổ thông	103.645.482	150.770.480

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

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 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.

29.5 Cổ tức

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	4.227.842	-
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 124,9999297 cổ phiếu/1000 cổ phiếu hiện hữu (2020: 0 cổ phiếu)	4.227.842	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	-

29.6 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tổng số lượng cổ phiếu của Công ty do các công ty con nắm giữ là 103.645.482 cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	125.780.761	110.755.497
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	79.476.779	72.239.056
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	16.997.916	17.599.985
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	6.880.412	447.501
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	5.368.456	6.662.044
Doanh thu bán hàng tiêu dùng	4.322.202	1.101.490
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	3.244.226	4.878.073
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.777.795	2.674.749
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.252.456	2.244.430
Doanh thu khác	4.460.519	2.908.169
Các khoản giảm trừ doanh thu	(92.891)	(265.464)
Doanh thu thuần	125.687.870	110.490.033
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	79.452.457	72.167.292
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	16.936.815	17.415.481
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	6.880.412	447.501
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	5.368.456	6.662.044
Doanh thu bán hàng tiêu dùng	4.316.201	1.101.490
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	3.242.759	4.868.877
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.777.795	2.674.749
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.252.456	2.244.430
Doanh thu khác	4.460.519	2.908.169
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	118.855.817	110.455.046
Doanh thu đối với bên liên quan	6.832.053	34.987

30.2 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	3.735.967	6.526.977
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(1.804.986)	(3.259.637)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính (i)	12.422.326	28.595.170
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	2.688.018	2.250.964
Lãi chênh lệch tỷ giá	830.877	38.466
Doanh thu hoạt động tài chính khác	104.682	183.811
TỔNG CỘNG	16.045.903	31.068.411

- (i) Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh số 4.3), chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1) và giao dịch chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 6.1).

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	29.694.482	44.228.229
Giá vốn hoạt động sản xuất	29.681.751	25.110.350
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	6.522.914	418.058
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.919.916	3.395.295
Giá vốn bán hàng tiêu dùng	4.255.429	1.100.614
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	9.211.125	11.562.009
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.852.652	2.833.990
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.005.804	1.989.737
Giá vốn khác	4.479.092	2.538.945
TỔNG CỘNG	91.623.165	93.177.227

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	9.123.538	10.172.023
Chi phí phát hành	1.165.355	1.230.362
Lỗ chênh lệch tỷ giá	188.278	268.136
Chi phí tài chính khác	886.496	1.134.040
TỔNG CỘNG	11.363.667	12.804.561

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.133.364	4.753.335
- Chi phí nhân viên bán hàng	1.531.471	1.387.606
- Chi phí bán hàng khác	1.245.073	1.112.644
TỔNG CỘNG	6.909.908	7.253.585
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí hỗ trợ và từ thiện (i)	6.042.109	1.650.188
- Chi phí nghiên cứu và phát triển (ii)	4.662.419	800.443
- Trích lập dự phòng (iii)	4.013.034	3.785.463
- Chi phí nhân viên quản lý	3.652.450	3.581.266
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.048.045	2.049.541
- Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	1.415.701	1.386.416
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.200.701	149.772
TỔNG CỘNG	24.034.459	13.403.089

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí ủng hộ, tài trợ phòng chống dịch Covid-19 tại Việt Nam.

(ii) Chủ yếu bao gồm các chi phí phát sinh trong giai đoạn nghiên cứu và giai đoạn phát triển không đủ điều kiện vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành.

(iii) Chủ yếu bao gồm trích lập dự phòng hợp đồng rủi ro lớn như đã trình bày trong Thuyết minh số 28.

34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	1.164.220	982.699
Tiền phạt thu được	401.543	265.150
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	53.542	47.087
Thu nhập khác	709.135	670.462
Chi phí khác	5.778.675	1.694.848
Các khoản bồi thường hợp đồng thương mại	4.916.237	1.487.246
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	436.202	52.319
Chi phí khác	426.236	155.283
LỖ KHÁC THUẦN	(4.614.455)	(712.149)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.671.044	17.337.195
Chi phí nguyên vật liệu	20.828.019	15.390.717
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	14.919.628	10.332.161
Chi phí phát triển bất động sản để bán	13.620.138	22.016.883
Chi phí nhân công	12.187.231	11.118.610
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	20.052.351	9.668.345
TỔNG CỘNG	106.278.411	85.863.911

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- ▶ Công ty Vinmec và Công ty Vinschool (đối với thu nhập từ hoạt động xã hội hóa) áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%;
- ▶ Công ty VinFast, Công ty Vinsmart và một số công ty con hoạt động trong lĩnh vực công nghệ đang được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu; được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế (hoặc từ năm thứ 4 kể từ khi có doanh thu nếu dự án không có thu nhập chịu thuế trong 3 năm đầu), và được giảm 50% thuế TNDN cho 9 năm tiếp theo đối với hoạt động sản xuất kinh doanh; và
- ▶ Các công ty con tại nước ngoài có mức thuế suất TNDN phụ thuộc vào quy định của các cơ quan thuế nước sở tại.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

36.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.905.355	10.282.745
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	799.260	(885.763)
TỔNG CỘNG	10.704.615	9.396.982

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.146.451	13.942.555
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	629.290	2.788.511
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ của các công ty con	6.021.762	4.906.468
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh trên báo cáo hợp nhất từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	2.121.333	154.133
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	1.825.620	1.875.188
Điều chỉnh dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn và bồi thường hợp đồng thương mại	1.479.884	-
Điều chỉnh thu nhập/chi phí trên báo cáo hợp nhất phát sinh từ giao dịch mua nhóm tài sản và hợp nhất kinh doanh	518.302	538.559
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	95.465	-
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	118.599	140.915
Các khoản khác	1.197.160	707.233
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(2.900.713)	(1.363.586)
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các năm trước vào năm nay	(340.485)	(208.815)
Lỗ năm trước chuyển sang	(61.602)	(141.624)
Chi phí thuế TNDN ước tính	10.704.615	9.396.982

36.2 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 Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)	Năm nay Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Chênh lệch từ dự phòng chi phí phải trả	333.513	749.128	(415.615)
Chênh lệch tạm thời từ lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	70.016	446.162	(376.146)
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	54.387	63.288	(8.901)
Chênh lệch tạm thời từ đánh giá lại tài sản của công ty con khi sáp nhập	160.115	173.444	(13.329)
Các khoản khác	249.333	113.831	172.381
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con (Trình bày lại)	(830.266)	(856.204)	25.938
Chênh lệch tạm thời từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	(149.907)	(14.721)	(135.186)
Các khoản khác	(53.763)	(5.361)	(48.402)
	(166.572)	669.567	
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần			
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(799.260)
			885.763
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất</i>			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	867.364	1.545.853	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.033.936)	(876.286)	
	(166.572)	669.567	
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang kỳ tính thuế sau để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

- ▶ Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh tại Việt Nam: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 69.945 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 41.041 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó theo quy định pháp luật của Việt Nam; và
- ▶ Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh ở nước ngoài: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 1.225 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 20 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong một khoảng thời gian nhất định trong tương lai theo quy định pháp luật của các nước sở tại.

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận phát sinh trong tương lai tại thời điểm này.

Chi phí lãi vay không được khấu trừ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện phát sinh trong năm Phải thu từ tạm ứng Phải thu từ cung cấp dịch vụ lữ hành, khám chữa bệnh	109.123 1.155.000 324.079	908.046 2.617.100 38.486	
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV")	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	6.377.153	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Nhận vốn góp vào một công ty con Phải trả từ mua cổ phần Phải thu từ chi hộ vốn góp	3.870.224 447.391 2.025.059	- - -	
Các cá nhân	Các cổ đông lớn và các thành viên gia đình mật thiết của các cổ đông lớn	Phải thu từ chi hộ vốn góp Góp vốn vào công ty con	- 2.209.900	- 3.564.495	
	Thành viên mật thiết trong gia đình của cổ đông lớn và các bên liên quan khác	Đặt cọc mua cổ phần Phải trả cho giao dịch mua phần vốn góp và tài sản	394.000 295.283	- -	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Trong năm, Tập đoàn đã phát sinh các giao dịch cung cấp, sử dụng dịch vụ, hàng hóa với các bên liên quan theo mức giá dựa trên thỏa thuận hợp đồng.

Trong năm, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2020: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Các khoản phải thu và phải trả trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan như sau:

			<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 năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty SV	Cùng chủ sở hữu	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	3.601.722	-
			3.601.722	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 9)				
Các cá nhân	Các cổ đông lớn và bên liên quan khác	Phải thu từ chi hộ góp vốn	-	3.564.495
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu chi phí từ thiện	104.610	509.054
			104.610	4.073.549
<i>Tài sản khác</i> (Thuyết minh số 13)				
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	394.000	-
			394.000	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện</i> (Thuyết minh số 24)				
Công ty MV1	Công ty liên kết đến ngày 31 tháng 3 năm 2021	Doanh thu chưa thực hiện từ giao dịch với công ty liên kết	-	1.735.404
			-	1.735.404

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng			50.639	50.293
TỔNG CỘNG			50.639	50.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. LÃI/LỖ TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi/lỗ suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi/lỗ cơ bản và lãi/lỗ suy giảm trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
(Lỗ)/lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(2.513.883)	5.464.627
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
(Lỗ)/lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(2.513.883)	5.464.627
(Lỗ)/lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	(2.513.883)	5.464.627

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu	3.669.133.724	3.635.276.926
Ảnh hưởng suy giảm do:		
Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	73.299.173
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	3.669.133.724	3.708.576.099

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	(685)	1.503
(Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu	(685)	1.474

Các khoản trái phiếu hoán đổi (Thuyết minh số 27) và cổ phiếu ưu đãi cổ tức có quyền chuyển đổi (Thuyết minh số 29.4) phát hành bởi Công ty có thể có tác động suy giảm lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được đưa vào tính lãi/lỗ suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì các công cụ này có tác động suy giảm ngược cho năm hiện tại.

Cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm và 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.

Theo sự kiện chia cổ tức của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 29.5, bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do điều chỉnh hồi tố từ sự kiện này.

Sự kiện chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông được trình bày tại Thuyết minh số 44 sẽ ảnh hưởng đến bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi/lỗ trên cổ phiếu năm sau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án và hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 28.396 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 24.773 tỷ VND).

Tập đoàn cũng có các cam kết xây dựng Dự án tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2 (đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở, Hà Nội), Dự án Khu công viên và hồ điều hòa khu vực phía Bắc và mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, Hà Nội và Dự án Khu công viên và hồ điều hòa tại lô đất CV1, Khu đô thị Cầu Giấy, Hà Nội theo các hợp đồng xây dựng – chuyển giao được ký kết với một số cơ quan Nhà nước.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn là bên cho thuê văn phòng, quầy hàng, nhà xưởng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	4.838.523	4.976.736
Trên 1 đến 5 năm	8.799.225	9.367.538
Trên 5 năm	7.022.133	7.583.218
TỔNG CỘNG	20.659.881	21.927.492

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

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	724.226	248.691
Trên 1 đến 5 năm	3.347.380	1.202.476
Trên 5 năm	15.873.335	14.208.651
TỔNG CỘNG	19.944.941	15.659.818

Các cam kết khác

Cam kết theo hợp đồng mua bán cổ phần của Công ty Cổ phần Triển lãm Việt Nam

Theo hợp đồng mua bán cổ phần nhà đầu tư chiến lược ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Triển lãm Việt Nam ngày 13 tháng 3 năm 2015, Công ty cam kết huy động 100% vốn để thực hiện dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc Gia theo đúng quy hoạch đã phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cam kết theo hợp đồng mua cổ phần Công ty TTTC Berjaya

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cần Giờ đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại phải chi trả của các công ty con này đối với hợp đồng chuyển nhượng là 503,7 tỷ VND.

Cam kết đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong dự án bất động sản

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, Công ty Metropolis Hà Nội đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển một dự án bất động sản với một số đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội đã đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp để nhận quyền chọn mua phần vốn góp của công ty này trong dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND. Khoản vốn đầu tư cam kết của Công ty Hoàng Gia tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 782 tỷ VND.

Đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho một khoản trái phiếu của Công ty Du lịch Phú Quốc

Theo các thỏa thuận bảo lãnh giữa Công ty Du lịch Phú Quốc, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương và Công ty Vinpearl, một công ty con, Công ty Vinpearl cam kết bảo lãnh các nghĩa vụ thanh toán của Công ty Du lịch Phú Quốc liên quan tới một số khoản trái phiếu có tài sản đảm bảo được phát hành bởi công ty này.

Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty Vận hành Vincom Retail

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng thuê một số trung tâm thương mại giữa Công ty Vận hành Vincom Retail, một công ty con, và các đối tác doanh nghiệp tại Đồng Nai và thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Vận hành Vincom Retail cam kết bàn giao lại cho bên cho thuê hoặc bên tham gia hợp tác kinh doanh công trình kiến trúc xây dựng và các trang thiết bị cố định gắn liền với các cấu trúc hiện hữu mà không đưa ra thêm bất cứ điều kiện nào sau khi kết thúc thời gian hợp đồng.

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

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

Cam kết liên quan đến Hợp đồng hạn mức tín dụng phát sinh trong tương lai

Theo một Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng giữa công ty con với Ngân hàng thương mại, Tập đoàn cam kết sử dụng một số cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty mẹ làm tài sản đảm bảo cho Hợp đồng này. Tại 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn chưa có khoản vay nào phát sinh từ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B cho một đối tác doanh nghiệp. Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Tập đoàn cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp này vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- ▶ Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B (“tòa nhà”) không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m²); và
- ▶ Quyền sở hữu ½ tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án của Tập đoàn

Tập đoàn đã ký kết các thỏa thuận ba (3) 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, Tập đoàn 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 liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Tập đoàn đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty Vinpearl và Công ty Vận hành Vincom Retail. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao và trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ khách sạn được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê các bất động sản này theo thỏa thuận đã được ký kết với khách hàng.

Các cam kết liên quan đến sản lượng mua hàng

Công ty VinFast đã ký các hợp đồng với một số nhà cung cấp và cam kết sản lượng mua tối thiểu cần đạt. Cụ thể, Công ty VinFast cam kết rằng sản lượng mua hàng năm/trong một giai đoạn từ các nhà cung cấp này không thấp hơn số lượng mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đã ký hoặc tài liệu kèm theo.

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

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

Nợ tiềm tàng liên quan đến bồi thường do dừng hợp đồng

Như trình bày tại Thuyết minh số 1, một công ty con phát sinh các chi phí bồi thường do dừng hợp đồng với các nhà cung cấp phục vụ cho dự án xe xăng. Công ty con đã ước tính chi phí bồi thường như được trình bày tại Thuyết minh số 28. Công ty con này vẫn đang trong quá trình đàm phán với các nhà cung cấp để xác định giá trị bồi thường cho các hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết liên quan đến trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Trong năm, một công ty con đã đặt cọc đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất 50 năm trả tiền một lần, và trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II, Thành phố Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải chi trả là 275,9 tỷ VND.

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn, cho thuê nhà hàng và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, sản xuất vắc-xin;
- Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống giáo dục Vinschool và VinAcademy của Tập đoàn;
- Hoạt động sản xuất: bao gồm hoạt động sản xuất và kinh doanh ô tô, xe máy, điện thoại và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác;
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ xây dựng; cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản; lưu trữ, kho bãi và bán hàng tiêu dùng; xử lý dữ liệu và các dịch vụ khác.

Tập đoàn theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Tập đoàn trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh. Lợi nhuận của từng bộ phận cũng không bao gồm thu nhập khác và chi phí khác.

Tài sản không phân bổ là các tài sản được theo dõi trên cơ sở tập trung chủ yếu bao gồm tài sản thuế thu nhập hoãn lại, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản đầu tư dài hạn khác, các khoản cho vay, lãi vay phải thu, thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu Nhà nước.

Nợ phải trả không phân bổ là các khoản nợ phải trả được theo dõi trên cơ sở tập trung chủ yếu bao gồm các khoản vay, trái phiếu hoán đổi, thuế phải trả Nhà nước, các khoản chi phí lãi vay phải trả và thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND								
	Kinh doanh chuyên biệt	Kinh doanh cho thuê bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần									
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	79.452.457	5.368.456	3.242.759	2.777.795	2.252.456	16.936.815	15.657.132	-	125.687.870
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	607.202	571.723	147.896	2.008	1.134.383	2.070.184	(4.533.396)	-
Tổng doanh thu thuần	79.452.457	5.975.658	3.814.482	2.925.691	2.254.464	18.071.198	17.727.316	(4.533.396)	125.687.870
Kết quả hoạt động kinh doanh									
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	490.835	1.940.949	2.793.710	565.182	412.434	8.093.028	623.490	-	14.919.628
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	-	(42.564)	896	-	(41.668)
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	38.528.094	1.865.750	(10.880.404)	(1.241.728)	(272.229)	(23.021.509)	(2.024.196)	124.892	3.078.670
Thu nhập thuần không phân bổ									67.781
Tài sản và công nợ									
Tài sản theo bộ phận	133.136.200	49.322.137	50.062.683	10.530.638	9.430.655	110.961.253	15.158.126	(2.456.798)	376.144.894
Tài sản không phân bổ									52.239.571
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	85.246.908	3.176.106	13.527.064	1.311.621	2.673.651	16.332.519	3.826.201	(2.456.798)	123.637.272
Tổng nợ phải trả không phân bổ									145.175.327
Các thông tin bộ phận khác									
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	-	150.578	142.916	-	293.494
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	15.068.337	2.962.066	2.280.306	1.710.248	509.966	12.679.695	2.100.122	-	37.310.740

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	Đơn vị tính: triệu VND								
Doanh thu thuần									
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	72.167.292	6.662.044	4.868.877	2.674.749	2.244.430	17.415.481	4.457.160	-	110.490.033
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	590.398	97.064	91.087	-	1.552.839	3.853.741	(6.185.129)	-
Tổng doanh thu thuần	72.167.292	7.252.442	4.965.941	2.765.836	2.244.430	18.968.320	8.310.901	(6.185.129)	110.490.033
Kết quả hoạt động kinh doanh									
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	520.339	1.994.416	2.549.190	624.484	276.016	4.081.757	285.959	-	10.332.161
Phần được chia từ lãi/lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	-	-	(255.000)	-	-	(41.520)	31.242	-	(265.278)
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	21.459.694	2.743.551	(12.064.754)	(1.414.485)	(250.649)	(12.385.746)	(1.311.204)	(385.555)	(3.609.148)
Thu nhập thuần không phân bổ									17.551.703
Tài sản và công nợ									
Tài sản theo bộ phận (Trình bày lại)	138.152.174	48.320.747	55.001.974	9.409.263	10.070.097	101.195.839	9.525.471	(1.242.769)	370.432.796
Tài sản không phân bổ									52.908.081
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	102.436.571	3.301.896	15.850.911	894.193	1.929.741	12.784.324	3.335.361	(1.242.769)	139.290.228
Tổng nợ phải trả không phân bổ (Trình bày lại)									147.685.334
Các thông tin bộ phận khác									
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh (Trình bày lại)	2.412.849	-	-	-	-	248.229	142.315	-	2.803.393
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	1.051.288	4.505.370	6.160.298	662.768	2.385.931	12.250.461	819.450	-	27.835.566

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:		
Chuyển đổi công nợ giữa hoạt động kinh doanh và hoạt động tài chính	-	256.060
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	31.188.988	12.951.651
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	18.250.508	28.041.946
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	20.827.336	-
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm: (*)		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(41.704.434)	(11.673.816)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(21.573.455)	(22.415.545)
Tiền mua lại trái phiếu hoán đổi	(56.376)	(4.868.759)

(*) Số tiền thực trả gốc vay trong năm bao gồm các khoản thực trả sau:

- Trả trước 31.386 tỷ VND cho mục đích thanh toán các khoản nợ vay, trái phiếu đáo hạn sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.130 tỷ VND); và
- Thanh toán 5.842 tỷ VND cho các khoản nợ vay nhận được và thanh toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 có thời gian đáo hạn trước ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.574 tỷ VND)

42. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Bảo Lai và các công ty con phát sinh trong tháng 12 năm 2020. Trong năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất kế toán tạm thời áp dụng đối với giao dịch này. Theo đó, một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	
		<i>(Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Điều chỉnh</i>
		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>(Trình bày lại)</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
221	Tài sản cố định hữu hình	103.813.162	379.508
222	Nguyên giá - TSCĐ hữu hình	122.699.550	379.508
227	Tài sản cố định vô hình	21.826.707	1.165.109
228	Nguyên giá - TSCĐ vô hình	24.847.891	1.165.109
252	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	2.725.460	77.933
269	Lợi thế thương mại	2.488.464	(785.440)
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	551.776	324.510
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	56.656.838	512.600
		104.192.670	104.192.670
		123.079.058	123.079.058
		22.991.816	22.991.816
		26.013.000	26.013.000
		2.803.393	2.803.393
		1.703.024	1.703.024
		876.286	876.286
		57.169.438	57.169.438

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

43. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Ngoại tệ các loại:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đô la Mỹ	72.710.774	37.173.307
- Đô la Úc	6.010.851	1.700.115
- Đô la Singapore	-	18.104
- Đô la Canada	3.924.857	-
- Euro	12.584.392	5.409.649
- Yên Nhật	-	10.000
- Rúp Nga	4.540.252	65.561.721
- Hryvnia Ucraina	15.048	41.524

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 92,4 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 54,8 tỷ VND).

44. 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 hợp nhất, Tập đoàn còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Vào tháng 1 năm 2022, thông qua Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐQT-VINGROUP của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 4 tháng 1 năm 2022, Công ty đã thực hiện và hoàn tất việc chuyển đổi 7.416.721 cổ phiếu ưu đãi thành 8.720.770 cổ phiếu phổ thông theo giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu.

Vào tháng 1 năm 2022, Công ty VinFast công bố áp dụng chính sách bảo hành 10 năm hoặc 200.000 km (tùy điều kiện nào đến trước) cho tất cả các dòng xe xăng đã bán và sẽ bán ra thị trường.

Vào tháng 3 năm 2022, Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu trong Công ty One Mount Group cho một đối tác với giá phí chuyển nhượng là 3.247 tỷ VND.

Vào tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Thương mại Và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú ("Công ty Nguyên Phú") cho các đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.890 tỷ VND.

Vào tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Hương Hải – Quảng Ngãi ("Công ty Hương Hải – Quảng Ngãi") cho các đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 2.100 tỷ VND.

Vào tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 4,5% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Du lịch Phú Quốc cho một đối tác với giá phí chuyển nhượng là 1.688 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

44. 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 hợp nhất của Tập đoàn.



Văn Thị Hải Hà
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 2022

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty Vincom Retail	60,33	60,30	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	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	60,30	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	97,27	58,66	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 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
5	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
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty Sài Đồng	100,00	69,34	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	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
8	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
9	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 Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	87,97	86,70	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
11	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis	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
12	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
13	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cán Giờ	Công ty Cán Giờ	99,89	69,23	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
14	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	69,34	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
15	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
16	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, Lô đất CCTP-10, Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quy và các Xã Dương Xá, Kiều Kỵ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	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
18	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
19	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	67,78	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
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân	Công ty Làng Vân	100,00	69,22	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
21	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	46,73	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 TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	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
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	69,23	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty Cổ phần Phát triển GS Cù Chi	Công ty GS Cù 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
25	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty Thành phố Xanh	100,00	72,61	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
26	Công ty Cổ phần Delta	Công ty Delta	100,00	69,30	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
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty KCN Vinhomes	100,00	69,33	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	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
29	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	Công ty SADO	100,00	99,93	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mán, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	Công ty Cam Ranh	100,00	86,56	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco	Công ty Newco	100,00	70,91	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
32	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	100,00	99,95	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
33	Công ty Cổ phần Vinpearl Invest	Công ty Vinpearl Invest	70,00	70,00	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	98,96	69,27	Số 05, Đường Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa
35	Công ty TNHH Làng Hoa Thủy Khuê	Công ty Làng Hoa Thủy Khuê	69,99	49,98	Số 14, Đường Thủy Khuê, Phường Thủy Khuê, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty Grand Prix	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
37	Công ty CP Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyễn Phú	Công ty Nguyễn Phú	100,00	99,36	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	99,95	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
39	Công ty TNHH Vinpearl Travel	Công ty Vinpearl Travel	100,00	70,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đại lý du lịch
40	Công ty TNHH Vinpearl Australia	Công ty Vinpearl Australia	100,00	70,00	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
41	Công ty TNHH Cape Wickham Golf Links	Công ty Cape Wickham Golf	100,00	70,00	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
42	Công ty Cổ phần One Mount Group	Công ty One Mount Group	51,22	51,22	Tầng 5, tòa văn phòng T26, Khu đô thị Times City, số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa
43	Công ty Cổ phần One Mount Consumer (Tên trước đây là Công ty Cổ phần OneID)	Công ty One Mount Consumer	99,95	51,22	Tầng 4, tòa văn phòng T26, Khu đô thị Times City, số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động trung gian tiền tệ khác

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
44	Công ty Cổ phần VinID Pay	Công ty VinID Pay	100,00	54,02	Tầng 2, tòa nhà T26, Khu đô thị Times City, số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động trung gian tiền tệ khác
45	Công ty Cổ phần One Mount Distribution (Tên trước đây là Công ty Cổ phần One Distribution)	Công ty One Mount Distribution	99,90	51,17	Tầng 3, Tòa văn phòng T26, Khu đô thị Times City, số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kho bãi, lưu trữ hàng hóa
46	Công ty Cổ phần One Mount Real Estate	Công ty One Mount Real Estate	99,90	51,17	Tầng 1, tòa nhà T26, Khu đô thị Times City, số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Công ty VMC Holding	75,00	74,85	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Hoạt động tư vấn quản lý
48	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	74,85	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
49	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ giáo dục
50	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	99,61	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ giáo dục
51	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
52	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus	Công ty Vinbus	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Dịch vụ vận tải hành khách
53	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast (Tên trước đây là Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast)	Công ty VinFast	51,52	51,52	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
54	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ VinFast	Công ty VinFast Trading	99,50	51,26	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Bán lẻ xe có động cơ
55	Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ Smart Solution	Công ty Smart Solution	100,00	99,85	L1-A1, TTTM Vincom Mega Mall Ocean Park, Xã Kiêu Kỳ, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ xe có động cơ

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
56	Công ty TNHH VinFast Germany	Công ty VinFast Germany	100,00	51,52	106 ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 17/19, 60325 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
57	Công ty TNHH VinFast Engineering Australia	Công ty VinFast Australia	100,00	51,52	65 Fennei Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô, xe máy; hợp tác nghiên cứu công nghệ và nhập khẩu, phân phối hàng hóa
58	Công ty Cổ phần Hương Hải - Quảng Ngãi	Công ty Hương Hải - Quảng Ngãi	100,00	67,69	Số 33/11, Đường Lê Lợi, Tổ 9, Phường Chánh Lộ, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Khai thác mỏ và khai thác khoáng chất và nguyên liệu khác
59	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	67,34	67,34	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
60	Công ty TNHH Pin Lithium V-G	Công ty Pin Lithium V-G	75,00	50,50	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
61	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	51,68	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động tư vấn, đầu tư
62	Công ty TNHH Vingroup Global	Công ty Vingroup Global	100,00	67,34	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ
63	Công ty TNHH Vingroup Investment	Công ty Vingroup Investment	90,15	60,70	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
64	Công ty TNHH Vingroup Ru	Công ty Vingroup Ru	100,00	51,68	2nd floor, Room 4, Building 7, 1-ST Kazachiy Lane, City of Moscow, Russian Federation	Bán buôn đồ điện gia dụng
65	Công ty TNHH Vinsmart Ukraine	Công ty Vinsmart Ukraine	100,00	60,70	61105, Building 15, Zabaikalskuy lane, City of Kharkiv, Ukraine	Nghiên cứu và phát triển thị trường
66	Công ty TNHH Vinsmart Technology	Công ty Vinsmart Technology	100,00	60,70	Avenida Paseo de la Reforma 404, Piso 6, Desp. 602, Col. Juarez, Delegación Cuauhtémoc, México	Nghiên cứu và phát triển thị trường

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
67	Công ty TNHH Vingroup USA	Công ty Vingroup USA	100,00	51,68	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, USA	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
68	Công ty TNHH VinFast Dealer San Francisco #1	Công ty VinFast Dealer San Francisco	100,00	51,68	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, USA	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
69	Công ty TNHH VinFast USA Distribution	Công ty VinFast USA Distribution	100,00	51,68	333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, USA	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
70	Công ty TNHH VinFast Auto Canada	Công ty VinFast Canada	100,00	51,68	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
71	Công ty TNHH VinFast France	Công ty VinFast France	100,00	51,68	95, rue La Boétie 75008, France	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
72	Công ty TNHH VinFast Trading & Investment	Công ty VinFast Sing	51,52	51,52	206 Depot road, #04-52 The Interlace, Singapore	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
73	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	80,00	80,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
74	Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	65,00	64,73	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
75	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty VinCSS	100,00	80,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
76	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS (tên trước đây là Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS)	Công ty VinHMS	100,00	80,10	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Sản xuất phần mềm
77	Công ty Cổ phần Vinbrain	Công ty Vinbrain	65,00	65,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
78	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 sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
79	Công ty Cổ phần VIN3S	Công ty VIN3S	100,00	86,94	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Sản giao dịch thương mại điện tử

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
80	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48	70,01	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
81	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Công ty Đá Trắng Bảo Lai	100,00	70,01	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
82	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Trắng	Công ty Dốc Trắng	100,00	70,31	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
83	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Công ty An Phú	100,00	70,01	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
84	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	70,01	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
85	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00	70,23	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
86	Công ty TNHH MTV Vận Khoa Lục Yên	Công ty Vận Khoa Lục Yên	100,00	70,94	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
87	Công ty Cổ phần Đầu tư Vận Khoa	Công ty Đầu tư Vận Khoa	100,00	70,94	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
88	Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty Vinpro	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
89	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
90	Công ty Cổ phần VINDFS	Công ty VINDFS	80,00	56,00	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	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không
91	Công ty TNHH Vingroup Myanmar	Công ty Vingroup Myanmar	100,00	60,70	Hospital street, No. 4B Yankin Township, Yagon, Myanmar	Nghiên cứu và phát triển thị trường

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
92	VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	100,00	51,68	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Netherlands	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
93	Công ty Cổ phần Serene Land	Công ty Serene Land	100,00	89,50	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
94	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty VinAI	99,87	99,87	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 Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty 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
96	Công ty Cổ phần VinBigdata	Công ty VinBigdata	99,00	99,00	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
97	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Công ty Sơn Thái	99,99	72,60	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
98	Công ty TNHH Bảo Lai Australia	Công ty Bảo Lai Australia	100,00	70,01	Unit 1, 201 Waverley Road, Mount Waverley Vic 3149 Australia	Kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh nhập khẩu và phân phối hàng hóa
99	Công ty Cổ Phần One Seal	Công ty One Seal	99,90	51,12	Tầng 3, Tòa văn phòng T26, Khu đô thị Times City, số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung ứng và quản lý nguồn lao động
100	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty VinES Hà Tĩnh	50,50	25,76	Tòa nhà Vincom Plaza Hà Huy Tập, Góc ngã tư Đường Hà Huy Tập và Đường Hàm Nghi, Phường Hà Huy Tập, Thành phố Hà Tĩnh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
101	Công ty Cổ Phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare	Công ty Vinbiocare	100,00	99,89	Lô CN1-12B-3 thuộc Khu Công Nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Thạch Hòa, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu
102	Công ty TNHH World Academy	Công ty World Academy	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ giáo dục

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

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

(**) Thành viên không kiểm soát của công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 39.

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

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

© 2022 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn