

## **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



# **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán 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 - 91
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	92 - 103

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 72 được cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72 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	
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	
Ông Yoo Ji Han	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2022
Ông Park Woncheol	Thành viên	miễn nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2022

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

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

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

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính 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 2022.

### 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 2022, 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 2023

Số tham chiếu: 11537055/22964048-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 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 103 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, 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: 2598-2023-004-1



---

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>283.116.653</b>	<b>161.374.270</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>26.213.302</b>	<b>18.352.236</b>
111	1. Tiền		7.896.325	10.330.320
112	2. Các khoản tương đương tiền		18.316.977	8.021.916
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>6.735.880</b>	<b>8.080.448</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	2.352.947	4.909.495
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	4.382.933	3.170.953
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>126.232.017</b>	<b>72.186.627</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	25.276.287	20.004.799
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	37.954.852	21.271.470
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.1	8.256.866	14.824.123
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	55.864.370	16.651.053
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(1.120.358)	(564.818)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>98.587.507</b>	<b>50.425.325</b>
141	1. Hàng tồn kho		104.024.054	52.534.314
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5.436.547)	(2.108.989)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>25.347.947</b>	<b>12.329.634</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	3.252.605	1.299.866
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.456.837	6.795.531
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	338.448	609.199
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	13.300.057	3.625.038



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>294.290.587</b>	<b>267.010.195</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>9.932.866</b>	<b>598.956</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	1.724.508	-
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8.2	2.486.207	455.249
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	5.722.151	143.707
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>119.742.444</b>	<b>130.695.959</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	101.344.662	106.067.440
222	Nguyên giá		130.660.393	132.703.787
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.315.731)	(26.636.347)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	18.397.782	24.628.519
228	Nguyên giá		31.200.022	31.311.619
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.802.240)	(6.683.100)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>38.307.078</b>	<b>35.133.258</b>
231	1. Nguyên giá		48.445.892	43.552.966
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(10.138.814)	(8.419.708)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>105.708.010</b>	<b>83.325.334</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	105.708.010	83.325.334
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>11.145.373</b>	<b>9.230.804</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	19.1	484.027	293.494
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	10.691.516	8.831.485
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(166.336)	(45.470)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19.3	136.166	151.295
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>9.454.816</b>	<b>8.025.884</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.028.493	5.714.976
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	1.629.419	867.364
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.032.337	299.089
269	4. Lợi thế thương mại	20	764.567	1.144.455
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>577.407.240</b>	<b>428.384.465</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>441.751.791</b>	<b>268.812.599</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>298.411.509</b>	<b>146.445.324</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	36.539.334	19.648.464
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	74.724.604	21.680.341
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	22.343.932	5.657.022
314	4. Phải trả người lao động		1.602.886	1.318.795
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	40.372.673	26.282.817
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	3.568.410	3.187.424
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	67.921.473	40.561.593
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	26	48.231.777	20.036.906
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	3.106.420	8.071.962
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>143.340.282</b>	<b>122.367.275</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	488.013	1.657.979
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	3.651.352	4.348.409
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	1.960.505	1.650.171
338	4. Vay và nợ dài hạn	26	119.804.341	102.011.250
339	5. Trái phiếu hoán đổi	27	9.866.970	9.488.495
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	1.138.987	1.033.936
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	28	6.430.114	2.177.035

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>135.655.449</b>	<b>159.571.866</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>29</b>	<b>135.655.449</b>	<b>159.571.866</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		38.688.573	38.675.533
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.139.356	38.052.148
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		549.217	623.385
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		40.050.133	40.063.173
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		18.481.872	18.481.872
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.344.123)	(1.344.123)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(218.139)	(198.406)
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		87.845	77.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		14.346.643	4.718.123
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		4.709.655	4.350.965
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		9.636.988	367.158
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		25.562.645	59.097.849
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>577.407.240</b>	<b>428.384.465</b>



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 2023

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	101.809.529	125.780.761
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(15.947)	(92.891)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	101.793.582	125.687.870
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(87.099.750)	(91.623.165)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.693.832	34.064.705
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.3	33.048.100	16.045.903
22	7. Chi phí tài chính	32	(14.326.299)	(11.363.667)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành</i>		(10.944.221)	(10.288.893)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	(86.524)	(41.668)
25	9. Chi phí bán hàng	33	(9.371.097)	(6.909.908)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(15.953.649)	(24.034.459)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.004.363	7.760.906
31	12. Thu nhập khác	34	5.809.849	1.164.220
32	13. Chi phí khác	34	(1.058.694)	(5.778.675)
40	14. Thu nhập/(lỗ) khác	34	4.751.155	(4.614.455)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.755.518	3.146.451
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36	(11.230.925)	(9.905.355)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	36	519.751	(799.260)
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		2.044.344	(7.558.164)
61	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ	29.1	8.781.861	(2.513.883)
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29.1	(6.737.517)	(5.044.281)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	38	2.367	(685)
71	22. Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	38	2.214	(685)

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 2023

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>12.755.518</b>	<b>3.146.451</b>
	<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)		21.284.073	14.919.628
03	Các khoản dự phòng		3.325.467	10.100.081
04	Lỗi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.847.813	(508.816)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(35.207.028)	(7.287.409)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trong năm)	32	10.944.221	10.288.893
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>14.950.064</b>	<b>30.658.828</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(56.073.019)	(16.715.014)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(47.051.573)	12.889.865
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		99.915.314	(24.749.053)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.538.613)	2.669.686
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		2.556.548	988.155
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.086.550)	(9.217.300)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.504.574)	(10.731.071)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(2.832.403)</b>	<b>(14.205.904)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(75.161.529)	(36.840.586)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		3.323.256	79.459
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.398.167)	(12.270.575)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		11.158.782	12.955.430
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(11.636.655)	(4.738.560)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		50.942.091	16.765.078
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia		5.812.574	1.665.964
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(20.959.648)</b>	<b>(22.383.790)</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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)	29.1	4.723.482	20.461.915
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu		-	(4.250)
33	Tiền thu từ đi vay		77.697.693	70.266.832
34	Tiền trả nợ gốc vay		(47.287.263)	(63.334.265)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát	29.1	(3.382.021)	(1.718.207)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>31.751.891</b>	<b>25.672.025</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>7.959.840</b>	<b>(10.917.669)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>18.352.236</b>	<b>29.403.688</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(98.774)	(133.783)
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>26.213.302</b>	<b>18.352.236</b>

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 2023



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 72 được cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022.

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

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

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 60 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 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 2022 là: 313 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 246).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) sở hữu:

- ▶ 104 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 102 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### **Kế hoạch phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng của một công ty con**

Trong năm 2022 và 2023, Công ty TNHH VinFast Auto Pte. Ltd (“Công ty VinFast Auto”), một công ty con, đã tiến hành nộp hồ sơ xin niêm yết cổ phiếu cho Ủy ban Chứng khoán Mỹ.

### **Sự kiện dừng sản xuất xe xăng và chuyển nhượng các tài sản 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 sản phẩm xe sử dụng động cơ đốt trong vào cuối năm 2022 với cam kết trở thành một nhà sản xuất thuần ô tô chạy bằng điện. Sau đó, 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 kế hoạch chuyển nhượng các tài sản liên quan riêng biệt đến sản xuất xe sử dụng động cơ đốt trong (“Tài sản xe xăng”) (chủ yếu bao gồm: máy móc, dây chuyền, thiết bị sản xuất động cơ đốt trong, chi phí bản quyền, khuôn linh kiện, 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 (“Tập đoàn Đầu tư Việt Nam”), cổ đông lớn của Tập đoàn.

Trong năm 2022, Công ty VinFast đã ký kết các hợp đồng và các phụ lục điều chỉnh với Tập đoàn Đầu tư Việt Nam để chuyển nhượng Tài sản xe xăng với tổng giá phí chuyển nhượng cuối cùng là 27.466 tỷ VND (chưa bao gồm thuế GTGT). Cũng trong năm 2022, Ban Giám đốc Công ty VinFast đã quyết định kéo dài kế hoạch sản xuất đối với các dòng xe sử dụng động cơ đốt trong tới đầu tháng 11 năm 2022 và theo đó, một số bản quyền sản xuất xe xăng (không nằm trong danh mục tài sản được chuyển nhượng cho Tập đoàn Đầu tư Việt Nam) được Công ty VinFast điều chỉnh thời gian hao mòn tương ứng và Công ty đồng thời ký thêm hợp đồng với Tập đoàn Đầu tư Việt Nam để thuê lại ngắn hạn Tài sản xe xăng cho việc tiếp tục sản xuất xe sử dụng động cơ đốt trong đến đầu tháng 11 năm 2022. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, một phần Tài sản xe xăng đã bàn giao cho Tập đoàn Đầu tư Việt Nam nhưng đang trong quá trình tháo dỡ di dời khỏi các nhà xưởng của Công ty VinFast.

Khoản lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng Tài sản xe xăng cho Tập đoàn Đầu tư Việt Nam được trình bày tại Thuyết minh số 34.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Như trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Tập đoàn đã có những đánh giá về kế hoạch hoạt động kinh doanh cũng như phương án tài chính và tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn để tài trợ cho hoạt động kinh doanh và thanh toán các khoản nợ đến hạn trong 12 tháng tới. Trên cơ sở đó, Tập đoàn đã lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 trên cơ sở hoạt động liên tục.

### 2.2 *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.

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

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

### 2.4 *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.

### 2.5 *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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam (“triệu VND”).

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.6 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 2022.

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các chính sách kế toán của 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 2021.

#### 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 ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.3 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, 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 hàng tồn kho 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *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 dự 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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 ba 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 2022 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 hoặc tài sản cố định hữu hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

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

#### 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 Tài sản cố định vô hình (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;
- ▶ 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; và
- ▶ Tập đoàn ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho tài sản cố định vô hình.

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 3.8.2 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 2022 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 khấu hao và hao mòn*

Nếu không có Sự kiện dừng xe xăng và các thay đổi như được trình bày ở Thuyết minh số 1, tổng chi phí khấu hao và hao mòn trong năm của Tài sản xe xăng sẽ giảm 2.328 tỷ VND.

Ngoài ra, trong năm Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (“Công ty Vinsmart”) đã thay đổi thời gian sử dụng ước tính của một số tài sản được dùng để sản xuất các thiết bị thông minh và một số mục đích khác. Theo đó ảnh hưởng của việc thay đổi thời gian khấu hao của các tài sản này làm tăng chi phí khấu hao trong giai đoạn tài chính năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2022 là khoảng 816 tỷ VND.

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

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

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

#### 3.10 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 cản 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 công ty mẹ 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 của bên bị mua. 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 2022 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*

Trong trường hợp Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh tại thời điểm 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, Tập đoàn 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 tại ngày mua.

##### *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 2022 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*

Khi mua khoản đầu tư vào các công ty liên kết, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và phần sở hữu của nhà đầu tư trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của bên được đầu tư được kế toán như sau:

- Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Doanh nghiệp không được phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.
- Phần chênh lệch giữa phần chủ sở hữu của nhà đầu tư trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của bên được đầu tư lớn hơn giá phí khoản đầu tư được ghi nhận ngay là thu nhập khi xác định phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết phù hợp với kỳ mua khoản đầu tư.
- Các điều chỉnh đối với phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua phải được thực hiện, ví dụ như sự suy giảm giá trị TSCĐ hoặc khấu hao TSCĐ dựa vào giá trị hợp lý của TSCĐ tại ngày mua.

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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả 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 2022 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 các 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 các 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 các 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 các công ty liên doanh sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của các 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 các 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 các công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên doanh được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào các 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.

#### 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.

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

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

#### 3.15 Các 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 cho bất động sản để bán*

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 đã bán trong quá khứ.

##### *Dự phòng chi phí bảo hành sản phẩm xe đã bán*

Tập đoàn cung cấp cho khách hàng mua xe ô tô chính sách bảo hành là 10 năm hoặc 200.000 km (tùy theo điều kiện nào đến trước). Dựa theo thông lệ thị trường, Tập đoàn xác định thời gian bảo hành thông thường của xe ô tô xăng, xe ô tô điện lần lượt là 5 năm và 6 năm, theo đó, Tập đoàn ghi nhận dự phòng chi phí bảo hành vào chi phí bán hàng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho thời gian bảo hành thông thường nói trên.

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.

Đối với giai đoạn bảo hành ngoài giai đoạn bảo hành thông thường, Tập đoàn đánh giá và ghi nhận như một nghĩa vụ cung cấp dịch vụ kèm theo riêng biệt trong hợp đồng và chỉ ghi nhận doanh thu khi nghĩa vụ đã được thực hiện như trình bày tại Thuyết minh số 3.20.

##### *Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng*

Tập đoàn ước tính dự phòng bảo hành cho các công trình xây dựng với tỷ lệ 1% giá trị công trình.

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

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

#### 3.16 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  $\pm 1\%$  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 chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh 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 của kỳ báo cáo nếu tỷ giá bình quân này chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- 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 2022 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.

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 và phát hành thêm cổ phiếu 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 nhưng chưa đủ điều kiện để được ghi nhận 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 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.

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

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Tập đoàn 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
- ▶ Tập đoàn ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.



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

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

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

##### *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.

##### *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.

##### *Doanh thu bán sản phẩm và dịch vụ/hàng hóa kèm theo 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. Đối với các giao dịch làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm hiện tại và trong tương lai, doanh thu phải được phân bổ theo giá trị hợp lý của từng nghĩa vụ và được ghi nhận khi nghĩa vụ đã được thực hiện. 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.

##### *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 phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

##### *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.

#### 3.21 Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, 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 2022 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
- ▶ Tất cả 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 2022 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 trả 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 trả 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 trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.23 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 2022 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 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

#### **4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

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

##### **4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản***

Trong năm, Tập đoàn đã mua các công ty con mới và các giao dịch này được đánh giá là giao dịch mua nhóm tài sản:

*Mua Công ty Cổ phần SV Tây Hà Nội (“Công ty SV Tây Hà Nội”)*

Vào tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã mua thêm 96% tỷ lệ sở hữu trong Công ty SV Tây Hà Nội từ các đối tác. Tổng giá phí của giao dịch mua là 2.750 tỷ VND bao gồm 2.640 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 110 tỷ VND là giá trị của khoản đầu tư của Tập đoàn vào 4% phần vốn góp của Công ty SV Tây Hà Nội trước đó. Theo đó, Công ty SV Tây Hà Nội trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty SV Tây Hà Nội là đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản.

*Mua Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh (“Công ty Muối Cam Ranh”)*

Vào tháng 11 năm 2022, Tập đoàn đã mua 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Muối Cam Ranh từ các đối tác. Tổng giá phí của giao dịch mua là 3.470 tỷ VND. Theo đó, Công ty Muối Cam Ranh trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Muối Cam Ranh đang có hợp đồng thuê đất tại tỉnh Khánh Hòa.

##### **4.2 *Giao dịch mất quyền kiểm soát công ty con***

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần One Mount Group (“Công ty One Mount Group”)*

Vào tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu trong Công ty One Mount Group, một công ty con, với tổng giá chuyển nhượng là 3.247 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 2.984 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 lên Công ty One Mount Group và các công ty con của công ty này. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty One Mount Group được trình bày là khoản đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1).

Vào tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 26,22% tỷ lệ sở hữu trong Công ty One Mount Group, với tổng giá chuyển nhượng là 3.405 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 2.881 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 ảnh hưởng đáng kể lên Công ty One Mount Group.

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

Vào tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Newco, một công ty con, với tổng giá chuyển nhượng là 5.026 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 2.891 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 Công ty Newco.

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.2 *Giao dịch mất quyền kiểm soát công ty con* (tiếp theo)

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Hương Hải – Quảng Ngãi (“Công ty Hương Hải”)*

Vào tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Hương Hải, một công ty con, với tổng giá chuyển nhượng là 2.100 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.645 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 Công ty Hương Hải.

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (“Công ty Nguyên Phú”)*

Vào tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Nguyên Phú, một công ty con, với tổng giá chuyển nhượng là 1.890 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.002 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 Công ty Nguyên Phú.

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang (“Công ty VinWonders Nha Trang”)*

Vào tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty VinWonders Nha Trang, một công ty con mới thành lập trong năm, với tổng giá chuyển nhượng là 9.829 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 6.902 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 Công ty VinWonders Nha Trang.

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Đăng (“Công ty Hải Đăng”)*

Vào tháng 9 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Hải Đăng, một công ty con mới thành lập trong năm, với tổng giá chuyển nhượng là 5.254 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 4.298 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 Công ty Hải Đăng.

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Minh (“Công ty Trường Minh”)*

Vào tháng 9 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Trường Minh, một công ty con mới thành lập trong năm, với tổng giá chuyển nhượng là 3.498 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 2.906 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 Công ty Trường Minh.

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Dương Xanh (“Công ty Đại Dương Xanh”)*

Vào tháng 9 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Đại Dương Xanh, một công ty con mới thành lập trong năm, với tổng giá chuyển nhượng là 2.338 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.368 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 Công ty Đại Dương Xanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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)

##### 4.2 *Giao dịch mất quyền kiểm soát công ty con* (tiếp theo)

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (“Công ty Cam Ranh”)*

Vào tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cam Ranh với tổng giá phí chuyển nhượng là 10.679 tỷ VND. Khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này là 82 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 32). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Cam Ranh.

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Làng Hoa Thụy Khuê (“Công ty Làng Hoa Thụy Khuê”)*

Vào tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng 70% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Làng Hoa Thụy Khuê với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.400 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.176 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 Công ty Làng Hoa Thụy Khuê.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	18.697	9.235
Tiền gửi ngân hàng	7.865.972	10.308.882
Tiền đang chuyển	11.656	12.203
Các khoản tương đương tiền	18.316.977	8.021.916
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.213.302</b>	<b>18.352.236</b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 3,04%/năm đến 6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 0,2%/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 8,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 6%/năm đến 7,5%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng và phong tỏa được thế chấp tại ngân hàng cho các hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các hoạt động khác của Tập đoàn với tổng số tiền là 1.548,5 tỷ (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 458,6 tỷ VND).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự 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 các Ban Quản trị.

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

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

### 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
Trái phiếu (i)	2.352.947	(*)	-	4.909.495	(*)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.352.947</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>	<b>4.909.495</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết, với lãi suất 9,3%/năm (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
Trái phiếu doanh nghiệp số 1	1.749.852	(*)	-	-	-	-
Trái phiếu doanh nghiệp số 2	291.752	(*)	-	-	-	-
Trái phiếu doanh nghiệp số 3	250.148	(*)	-	-	-	-
Trái phiếu doanh nghiệp số 4	-	-	-	2.965.643	(*)	-
Trái phiếu doanh nghiệp số 5	-	-	-	1.457.625	(*)	-

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

### 6.2 Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.994.665	1.994.665	3.150.953	3.150.953
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.388.268	2.388.268	20.000	20.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.382.933</b>	<b>4.382.933</b>	<b>3.170.953</b>	<b>3.170.953</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 1,2%/năm đến 10,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 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).

Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự 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 các Ban Quản trị.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ cho vay các đối tác doanh nghiệp hưởng lãi suất 10,5%/năm theo hợp đồng mua, bán nợ của Tập đoàn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội. Khoản cho vay này có tài sản đảm bảo.



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

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

### 7.1 Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp	11.011.100	2.738.816
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	10.215.506	13.526.778
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	822.799	902.945
Phải thu từ bán hàng sản xuất và các hoạt động liên quan	794.842	594.408
Phải thu từ cung cấp dịch vụ y tế và các dịch vụ liên quan	391.274	275.061
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	210.650	119.740
Phải thu khác	1.830.116	1.847.051
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.276.287</b>	<b>20.004.799</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>566.000</i>	<i>3.738.680</i>
<i>Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần cho đối tác số 1</i>	<i>-</i>	<i>997.453</i>
<i>Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần cho đối tác số 2</i>	<i>3.549.703</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng khác</i>	<i>21.160.584</i>	<i>15.268.666</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ các hợp đồng cho thuê tài chính pin xe điện	82.062	-
Phải thu từ thanh lý tài sản xe xăng cho bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.642.446	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.724.508</b>	<b>-</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(519.981)	(240.482)

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Số dư trả trước cho người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 tài sản, hàng hóa và dịch vụ khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã trích lập dự phòng là 274,9 tỷ VND cho các khoản trả trước không có khả năng thu hồi (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 92,7 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 doanh nghiệp dài hạn đến hạn thu hồi (i)	6.583.452	6.832.550
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (ii)	1.062.214	261.673
Các khoản cho vay các đối tác cá nhân (iii)	611.200	6.929.900
Khoản cho vay với bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	800.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.256.866</b>	<b>14.824.123</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(84.400)	(70.638)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay với tổng số tiền là 6.548 tỷ VND đáo hạn trong năm 2023, hưởng lãi suất 9%/năm và có tài sản đảm bảo.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay với tổng số tiền là 645 tỷ VND đáo hạn trong năm 2023, hưởng lãi suất từ 9% đến 10%/năm và có tài sản đảm bảo.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay các đối tác cá nhân dài hạn đến hạn thu hồi và đáo hạn trong năm 2023, hưởng lãi suất 9%/năm và có tài sản đảm bảo.

### 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)	2.486.207	455.249
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.486.207</b>	<b>455.249</b>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản cho vay sẽ đáo hạn trong năm 2024, hưởng lãi suất 9%/năm và có tài sản đảm bảo.

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

## 9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	34.332.810	-
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	14.127.114	697.593
Phải thu hợp đồng xây dựng chuyển giao (ii)	2.055.560	2.624.279
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, cho vay và lãi từ các hợp đồng, thỏa thuận khác	1.124.269	5.442.647
Phải thu từ việc chi hộ	887.005	1.610.462
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án	661.539	992.972
Đặt cọc thuê mặt bằng kinh doanh	536.998	356.733
Phải thu khác	2.139.075	4.926.367
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.864.370</b>	<b>16.651.053</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	77.389	383.580
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác</i>	55.786.981	16.267.473
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng (iii)	4.323.443	115.947
Phải thu từ việc chuyển giao hợp đồng mua, bán nợ	821.600	-
Đặt cọc thuê mặt bằng kinh doanh	362.084	22.937
Phải thu từ việc chi hộ	86.674	-
Lãi phải thu từ cho vay, đặt cọc	52.633	412
Phải thu khác	75.717	4.411
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.722.151</b>	<b>143.707</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	71.297	-
<i>Phải thu dài hạn khác từ các đối tác khác</i>	5.650.854	143.707
Dự phòng phải thu khó đòi	(241.091)	(161.018)

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Tập đoàn và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (Thuyết minh số 25). Các khoản tạm ứng này bao gồm khoản tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận, hưởng lãi suất 10%/năm.

(ii) Đây là các khoản phải thu từ việc bàn giao một số công trình xây dựng cho các cơ quan chức năng thông qua các hợp đồng xây dựng chuyển giao.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc cho nhà cung cấp để mua nguyên vật liệu sản xuất trong dài hạn.

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

## 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:

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	1.704.491	668.533	1.064.056	569.876
Các khoản cho vay quá hạn thanh toán	84.400	-	70.638	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.788.891</b>	<b>668.533</b>	<b>1.134.694</b>	<b>569.876</b>

## 11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành	2.376.032	(63.227)	985.886	(16.408)
Bất động sản để bán đang xây dựng	76.358.348	-	37.588.078	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	1.233.851	-	1.480.846	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hàng tồn kho hoạt động sản xuất	3.625.278	(553.462)	990.285	(217.869)
Thành phẩm hàng tồn kho hoạt động sản xuất	4.202.361	(1.222.721)	1.836.693	(501.204)
Nguyên vật liệu	13.381.519	(3.340.590)	6.356.016	(1.189.254)
Hàng mua đang đi đường	1.498.762	(157.480)	800.825	(84.832)
Hàng tồn kho khác	1.347.903	(99.067)	2.495.685	(99.422)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.024.054</b>	<b>(5.436.547)</b>	<b>52.534.314</b>	<b>(2.108.989)</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ 20.226 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn.

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.108.989	1.111.272
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	5.108.287	2.019.544
Trừ: Bán công ty con	(21.226)	-
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(1.759.503)	(1.021.827)
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.436.547</b>	<b>2.108.989</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	2.159.171	444.656
Chi phí trả trước liên quan các khoản vay và trái phiếu	281.269	116.177
Chi phí công cụ, dụng cụ	103.557	77.852
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	708.608	661.181
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.252.605</b>	<b>1.299.866</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí thuê đất trả trước	3.385.958	3.327.419
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.810.010	1.007.858
Chi phí sửa chữa lớn	476.370	601.524
Chi phí trước hoạt động	109.334	364.681
Chi phí trả trước dài hạn khác	246.821	413.494
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.028.493</b>	<b>5.714.976</b>

**13. TÀI SẢN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	12.932.401	2.049.701
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	-	1.032.337
Đặt cọc với các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	367.656	543.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.300.057</b>	<b>3.625.038</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	299.089
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.032.337</b>	<b>299.089</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 6.000 tỷ VNĐ cho một đối tác để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khoản đặt cọc này không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Khoản đặt cọc 6.000 tỷ cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

(ii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VNĐ 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 Tập đoàn với đối tác này. Trong năm, khoản đặt cọc này được gia hạn đến tháng 5 năm 2027. 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: triệu VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	61.016.951	66.060.621	2.639.187	661.798	2.325.230	132.703.787
Mua trong năm	-	374.644	152.771	235.610	101.386	864.411
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	7.519.553	11.162.181	1.230.342	580.876	112.408	20.605.360
Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	49.671	9.344	-	-	-	59.015
Thanh lý, nhượng bán	(56.047)	(17.418.030)	(217.507)	(58.825)	(71.336)	(17.821.745)
Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(735.466)	(139.678)	-	-	-	(875.144)
Giảm do bán công ty con	(2.459.087)	(2.104.007)	(102.031)	(3.734)	(294.975)	(4.963.834)
Thay đổi khác	(333.839)	518.887	1.138	(124.104)	26.461	88.543
Số cuối năm	65.001.736	58.463.962	3.703.900	1.291.621	2.199.174	130.660.393
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	161.209	2.773.119	53.542	105.583	149.834	3.243.287
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	7.804.199	16.594.655	917.444	387.251	932.798	26.636.347
Khấu hao trong năm	2.250.560	6.628.864	309.021	171.028	264.064	9.623.537
Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	888	8.994	-	-	-	9.882
Thanh lý, nhượng bán	(54.082)	(4.130.984)	(118.216)	(18.876)	(39.774)	(4.361.932)
Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(104.211)	(76.136)	-	-	-	(180.347)
Giảm do bán công ty con	(1.033.887)	(1.120.095)	(66.106)	(3.551)	(116.454)	(2.340.093)
Thay đổi khác	(7.763)	50.556	(16.618)	(101.184)	3.346	(71.663)
Số cuối năm	8.855.704	17.955.854	1.025.525	434.668	1.043.980	29.315.731
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	53.212.752	49.465.966	1.721.743	274.547	1.392.432	106.067.440
Số cuối năm	56.146.032	40.508.108	2.678.375	856.953	1.155.194	101.344.662

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là:

- ▶ 22.752 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, nợ và các khoản trái phiếu của Tập đoàn
- ▶ 4.041 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, trái phiếu của một đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	533.835	3.673.032	25.136.623	1.968.129	31.311.619
Mua trong năm	-	227.432	36.095	21.657	285.184
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	-	856.802	11.369.171	220.853	12.446.826
Thanh lý, nhượng bán	-	(62.558)	(11.733.176)	-	(11.795.734)
Giảm do bán công ty con	(973)	(1.082.104)	(7.891)	(2.691)	(1.093.659)
Thay đổi khác	(3.363)	16.060	33.041	48	45.786
Số cuối năm	529.499	3.628.664	24.833.863	2.207.996	31.200.022
<b>Trong đó:</b>					
Đã hao mòn hết	-	455.771	8.672.045	54.752	9.182.568
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	112.357	1.326.604	5.031.048	213.091	6.683.100
Hao mòn trong năm	17.234	665.003	8.712.546	233.097	9.627.880
Thanh lý, nhượng bán	-	(49.558)	(3.176.255)	-	(3.225.813)
Giảm do bán công ty con	(973)	(287.127)	(1.958)	(1.307)	(291.365)
Thay đổi khác	-	7.067	1.371	-	8.438
Số cuối năm	128.618	1.661.989	10.566.752	444.881	12.802.240
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	421.478	2.346.428	20.105.575	1.755.038	24.628.519
Số cuối năm	400.881	1.966.675	14.267.111	1.763.115	18.397.782

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 và thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	36.616.482	6.936.484	43.552.966
Mua trong năm	1.871.651	5.179	1.876.830
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	2.279.131	382.970	2.662.101
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	735.466	139.678	875.144
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(49.671)	(9.344)	(59.015)
Giảm do bán công ty con	(312.507)	-	(312.507)
Thanh lý, nhượng bán	(49.966)	(10.469)	(60.435)
Thay đổi khác	(326.531)	237.339	(89.192)
Số cuối năm	40.764.055	7.681.837	48.445.892
<b>Trong đó:</b>			
Đã khấu hao hết	220.120	449.013	669.133
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	5.428.716	2.990.992	8.419.708
Khấu hao trong năm	941.800	682.561	1.624.361
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	104.211	76.136	180.347
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(888)	(8.994)	(9.882)
Giảm do bán công ty con	(68.851)	-	(68.851)
Thanh lý, nhượng bán	(5.842)	(1.027)	(6.869)
Thay đổi khác	(69.616)	69.616	-
Số cuối năm	6.329.530	3.809.284	10.138.814
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	31.187.766	3.945.492	35.133.258
Số cuối năm	34.434.525	3.872.553	38.307.078

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 3.084 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các trung tâm thương mại, văn phòng, đất và hạ tầng trong khu công nghiệp dùng để cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022 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 1.740 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.164 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 7,59%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 8,95%/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>
<b>Số đầu năm</b>	<b>83.325.334</b>	<b>67.921.619</b>
Tăng do mua công ty con	2.868.218	4.873
Tăng trong năm	69.286.389	35.381.916
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(20.605.360)	(9.369.091)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 15)	(12.446.826)	(5.248.059)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(2.662.101)	(2.101.409)
Chuyển sang hàng tồn kho	(2.564.053)	(1.797.017)
Giảm do bán công ty con	(9.711.005)	(281.416)
Khác	(1.782.586)	(1.186.082)
<b>Số cuối năm</b>	<b>105.708.010</b>	<b>83.325.334</b>

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Dự án</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án VinFast	26.503.211	9.373.606
Dự án Khu đô thị khu vực TP.HCM	13.470.476	12.360.561
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.980.002	12.730.669

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 2022, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ 3.154 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Tập đoàn.

## 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

#### 19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G (“Công ty V-G”)	24,99	-	49,00	-	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium VinFast (“Công ty Pin Lithium VinFast”)	53,72	43,77	65,00	65,00	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú (“Công ty Tường Phú”)	27,05	28,38	40,00	40,00	Khai thác khoáng sản
Công ty Cổ phần Genestory (“Công ty Genestory”)	45,32	-	45,32	-	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội (“Công ty Giống vật nuôi Hà Nội”)	37,63	26,34	37,63	37,63	Chăn nuôi gia súc
Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (“Công ty Cá Tầm”)	33,75	-	48,67	-	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (“Công ty Hiệp Thành Công”)	33,98	-	49,00	-	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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 Công nghệ Vin-ACE (“Công ty Công nghệ Vin-ACE”)	33,06	26,94	40,00	40,00	Sản xuất linh kiện điện tử và thiết bị truyền thông

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

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

**19.1 Đầu tư vào các 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 (*)	Đầu tư mới/tăng do chuyển từ công ty con trong năm	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Nhận cổ tức	Thanh lý đầu tư trong năm	Đơn vị tính: triệu VND	
						Số cuối năm (*)	
Công ty V-G	-	139.450	-	-	-	139.450	
Công ty Pin Lithium VinFast	147.909	-	(44.936)	-	-	102.973	
Công ty Tường Phú	89.562	-	(614)	-	-	88.948	
Công ty Genestory	-	46.652	(5.368)	-	-	41.284	
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	47.738	-	(502)	-	-	47.236	
Công ty Cá Tầm	-	43.777	(174)	-	-	43.603	
Công ty Hiệp Thành Công	-	14.700	-	(282)	-	14.700	
Công ty In sách Việt Nam	5.616	-	499	-	-	5.833	
Công ty Công nghệ Vin-ACE	2.669	-	(2.669)	-	-	-	
Công ty One Mount Group	-	557.295	(32.760)	-	(524.535)	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>293.494</b>	<b>801.874</b>	<b>(86.524)</b>	<b>(282)</b>	<b>(524.535)</b>	<b>484.027</b>	

(\*) 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 2022 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

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	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 TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam ("Công ty MV1") (ii)	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)	19,83	19,83	2.392.849	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2") (iii)	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)	10,00	10,00	950.395	-	(*)
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI") (i)	10,00	10,00	1.800.000	-	(*)	-	-	-	-	-
Prologium Holdings Ltd ("Công ty Prologium") (i)	2,05	2,05	1.170.500	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty TNHH StoreDot	3,77	3,77	937.268	-	(*)	3,88	3,88	937.469	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam ("Công ty MV") (iv)	19,82	19,82	614.958	-	(*)	19,82	19,82	2.179.637	-	(*)
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") (v)	-	-	-	-	-	4,50	4,50	351.000	-	(*)
Tập đoàn Dệt may Việt Nam	-	-	-	-	-	5,00	5,00	276.197	-	662.000
Các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	815.983	(166.336)	-	-	-	859.245	(45.470)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.691.516</b>	<b>(166.336)</b>				<b>8.831.485</b>	<b>(45.470)</b>	

(\*) 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 2022 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** (tiếp theo)

- (i) Trong năm, Tập đoàn đã đầu tư thêm vào các công ty này.
- (ii) Tháng 12 năm 2022, Hội đồng Thành viên Công ty MV1 đã ra Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐTV-MV1 thông qua việc tăng vốn điều lệ công ty này. Theo đó, Tập đoàn đã hoàn tất việc tăng thêm vốn góp 200 tỷ VND vào Công ty MV1.
- (iii) Tháng 5 năm 2022, Tập đoàn đã nhận hoàn tất việc mua thêm 9,73% cổ phần trong Công ty MV2 từ các đối tác với giá phí là 924,4 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty MV2 từ 10% lên 19,73%.
- (iv) Tháng 11 năm 2022, Đại hội đồng Cổ đông Công ty MV đã ra Nghị quyết số 07/2022/NQ-DHĐCĐ-MV thông qua việc giảm vốn điều lệ công ty này. Theo đó, Tập đoàn đã nhận lại phần vốn góp 1.564 tỷ VND từ Công ty MV.
- (v) Tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 4,5% cổ phần trong Công ty Du lịch Phú Quốc với tổng giá chuyển nhượng là 1.688 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch này là 1.336 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 30.3).

**19.3 Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

## 20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Đơn vị tính: triệu VND				
	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đông	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	Các công ty con khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	1.479.784	1.455.055	812.737	140.234	6.300.671
Giảm trong năm	-	-	-	(83.775)	(83.775)
Số cuối năm	1.479.784	1.455.055	812.737	2.329.086	6.216.896
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	1.479.784	1.249.675	812.737	14.330	5.156.216
Phân bổ trong năm	-	113.508	-	14.738	342.712
Giảm trong năm	-	-	-	(46.599)	(46.599)
Số cuối năm	1.479.784	1.363.183	812.737	1.767.557	5.452.329
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	-	205.380	-	125.904	1.144.455
Số cuối năm	-	91.872	-	111.166	764.567

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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	36.539.334	19.648.464
- Một đối tác doanh nghiệp (*)	7.134.689	107.019
- Phải trả các nhà cung cấp khác	29.404.645	19.541.445
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.539.334</b>	<b>19.648.464</b>

(\*) Đây là khoản phải trả cho một đối tác doanh nghiệp nhằm thực hiện các hợp đồng ủy thác nhập khẩu và mua hàng từ nhà cung cấp với mức phí trả chậm điều chỉnh hàng quý theo thỏa thuận giữa hai bên.

### 21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 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>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	232.541	9.444.864	(1.834.816)	7.842.589
Thuế tiêu thụ đặc biệt	401.043	2.554.868	(1.787.804)	1.168.107
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.352.838	10.949.632	(4.458.603)	9.843.867
Thuế thu nhập cá nhân	203.488	2.047.675	(1.619.792)	631.371
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao	1.039.259	32.594.348	(31.577.175)	2.056.432
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	427.853	4.011.159	(3.637.446)	801.566
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.657.022</b>	<b>61.602.546</b>	<b>(44.915.636)</b>	<b>22.343.932</b>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	602.898	45.971	(324.654)	324.215
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	6.301	34.513	(26.581)	14.233
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>609.199</b>	<b>80.484</b>	<b>(351.235)</b>	<b>338.448</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản, các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	27.960.684	17.543.882
Chi phí bán hàng trích trước	5.546.415	3.427.101
Chi phí lãi vay trích trước	1.544.987	1.114.991
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	1.598.130	1.693.792
Các khoản chi phí phải trả khác	3.722.457	2.503.051
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.372.673</b>	<b>26.282.817</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	217.505	-
<i>Chi phí phải trả cho các đối tác khác</i>	40.155.168	26.282.817
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay trích trước	392.464	1.603.372
Các khoản chi phí phải trả khác	95.549	54.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>488.013</b>	<b>1.657.979</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	147.200	726.711
<i>Chi phí phải trả cho các đối tác khác</i>	340.813	931.268

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	2.136.517	1.675.204
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn	814.192	896.437
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	469.140	450.627
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	148.561	165.156
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.568.410</b>	<b>3.187.424</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn	2.072.650	2.836.386
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	691.057	1.013.423
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khách sạn và giải trí	335.502	200.826
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	552.143	297.774
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.651.352</b>	<b>4.348.409</b>



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

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (i)	39.129.586	29.267.571
Nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với các đối tác	13.331.422	-
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	7.659.044	3.386.830
Quỹ bảo trì căn hộ (ii)	2.241.767	2.471.719
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo	561.557	556.451
Phải trả ngắn hạn khác	4.998.097	4.879.022
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.921.473</b>	<b>40.561.593</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>135.059</i>	<i>1.013.654</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các đối tác khác</i>	<i>67.786.414</i>	<i>39.547.939</i>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng	1.468.294	1.352.921
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo	(561.557)	(556.451)
Phải trả dài hạn khác	1.053.768	853.701
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.960.505</b>	<b>1.650.171</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>-</i>	<i>112.883</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các đối tác khác</i>	<i>1.960.505</i>	<i>1.537.288</i>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Tập đoàn.

(ii) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự đã bàn giao trong các dự án bất động sản và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị.

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

26. VAY VÀ NỢ	Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngắn hạn	26.1	2.782.927	54.545.390	(34.376.185)		22.952.132	
Vay dài hạn đến hạn trả	26.2	6.368.452	16.513.544	(6.795.198)		16.086.798	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	26.3	10.885.527	9.307.320	(11.000.000)		9.192.847	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>20.036.906</b>	<b>80.366.254</b>	<b>(52.171.383)</b>		<b>48.231.777</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay dài hạn	26.2	55.781.282	29.930.023	(24.300.932)		61.410.373	
Trái phiếu dài hạn	26.3	46.229.968	24.035.918	(11.871.918)		58.393.968	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>102.011.250</b>	<b>53.965.941</b>	<b>(36.172.850)</b>		<b>119.804.341</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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			Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND	Ngày đáo hạn	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	1.160.086	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 6 năm 2023	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1.848.638	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 7 năm 2023	(i), (ii)
Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	372.132	Tháng 2 năm 2023	(i)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	VND	237.745	Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 6 năm 2023	(ii)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	147.012	Tháng 3 năm 2023	(ii)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	2.800.000	Từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 4 năm 2023	(i)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	VND	798.055	Từ tháng 11 năm 2023 đến tháng 12 năm 2023	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND, USD	5.578.704	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 12 năm 2023	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	675.996	Từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 6 năm 2023	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND, EUR	9.003.281	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 9 năm 2023	(i), (ii)
Một số đối tác doanh nghiệp khác	VND, USD	330.483	Từ tháng 6 năm 2023 đến tháng 12 năm 2023	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>22.952.132</b>		

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

## 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

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

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 4,8% đến 14,5%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,3% đến 12,5%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 5,9% đến 13,5%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 7% đến 9,5%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định 7,5%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất cố định 3,1%/năm

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- ▶ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11); và
- ▶ Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một công ty con khác trong Tập đoàn và một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 tín dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	9.394.408	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 6 năm 2027	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	3.154.942		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	751.565	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 12 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	472.160		
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	1.032.000	Từ tháng 8 năm 2023 đến tháng 8 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	687.000		
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	37.864	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 4 năm 2023	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	37.864		
Một số đối tác doanh nghiệp (*)	VND	8.642.168	Từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 6 năm 2024	(i)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	493.120		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	14.835.549	Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 9 năm 2030	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	2.125.170		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	4.590.445	Tháng 4 năm 2023	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	4.590.445		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	USD	2.290.961	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	176.775		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	USD	4.780.476	Từ tháng 5 năm 2023 đến tháng 11 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	1.091.622		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 5	USD	5.456.668	Từ tháng 5 năm 2023 đến tháng 11 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	1.258.871		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 6	USD	9.120.575	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	707.550		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 7	USD	8.411.859	Từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 2 năm 2026	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	1.291.279		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 8	USD	3.003.803	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 11 năm 2029	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 9	USD	5.148.830	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(ii)

**TỔNG CỘNG**

*Trong đó:*

Vay dài hạn

Vay dài hạn đến hạn trả

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

## 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản vay đối tác doanh nghiệp bao gồm một số khoản vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 37).

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 7,5% đến 13,93%/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 0,91% đến 8,07%/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 năm từ 4,1% đến 9,15%/năm

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- ▶ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), 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 khoản bảo lãnh thanh toán bởi một ngân hàng tại Việt Nam; và
- ▶ Một số cổ phần của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một công ty con khác trong Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo của khoản vay hợp vốn 3 và khoản vay hợp vốn 7 không đạt mức yêu cầu theo hợp đồng vay. Trong tháng 1 năm 2023, Tập đoàn đã khôi phục tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo bằng cách bổ sung tài sản đảm bảo theo quy định của hợp đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã hoàn tất các thủ tục hành chính với cơ quan liên quan để đăng ký bổ sung tài sản đảm bảo.

Khoản vay hợp vốn 2 cần được xác định tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo theo quy định của hợp đồng vay với thời hạn là cuối tháng 4 năm 2023. Tập đoàn đang trong quá trình tính toán tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo và dự tính tỷ lệ này có thể thấp hơn mức yêu cầu theo hợp đồng vay. Tuy nhiên, Tập đoàn dự kiến thanh toán nghĩa vụ này khi đến hạn, cũng trong tháng 4 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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	Nguyên tệ	Số cuối năm (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương Việt Nam <i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i> Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch và ngân hàng The Bank of New York Mellon SA/NV, Dublin Branch (*) Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited (**)	VND VND	41.533.654 9.192.847	Từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,1% đến 11,925%/năm. Lãi suất cố định 8,5%/năm	(i),(ii)
	USD	11.620.830	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 3%/năm	(i)
	USD	14.432.331	Tháng 5 năm 2027	Lãi suất cố định 4%/năm	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>67.586.815</b>			
<i>Trong đó:</i>					
<i>Trái phiếu dài hạn</i>		58.393.968			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>		9.192.847			

(i) Các khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.

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

- ▶ Tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) và khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á và tài khoản tiền gửi mở tại một ngân hàng trong nước; và
- ▶ Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một công ty con khác trong Tập đoàn và một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một bên liên quan.

(\*) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền chuyển 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 có liên quan.

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

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

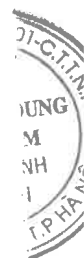
## 27. TRÁI PHIẾU HOÁN ĐỔI

Trái phiếu hoán đổi 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, 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 2022 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	
<i>Đơn vị tính: USD</i>					
Trái phiếu hoán đổi	425.000.000	-	-	-	425.000.000
<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>					
				Năm nay	Năm trước
Giá trị trái phiếu hoán đổi				9.501.445	14.883.555
Cơ cấu vốn chủ sở hữu				-	-
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu				9.501.445	14.883.555
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ lũy kế					
Số đầu năm				13.695	64.901
Số phân bổ tăng trong năm				42.724	92.063
Số cuối năm				56.419	156.964
Cộng: Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm				309.106	(26.645)
Mua lại trái phiếu				-	(55.116)
Hoán đổi thành cổ phiếu				-	(5.470.263)
<b>Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm</b>				<b>9.866.970</b>	<b>9.488.495</b>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng chi phí bồi thường hợp đồng (i)	1.294.711	4.494.150
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	899.527	2.708.893
Dự phòng chi phí bảo hành	343.690	435.779
Dự phòng chi phí phải trả do cam kết sản lượng mua hàng	-	423.512
Dự phòng phải trả khác	568.492	9.628
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.106.420</b>	<b>8.071.962</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	4.946.468	1.855.912
Dự phòng chi phí bảo hành (iii)	1.483.646	319.107
Dự phòng phải trả khác	-	2.016
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.430.114</b>	<b>2.177.035</b>

- (i) Bao gồm dự phòng phải trả cho các khoản bồi thường nhà cung cấp của Công ty VinFast liên quan đến sự kiện công bố dừng sản xuất và bán xe xăng (Thuyết minh số 1). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty VinFast vẫn đang trong quá trình đàm phán để xác định giá trị cuối cùng của khoản bồi thường với các nhà cung cấp.
- (ii) Chủ yếu bao gồm dự phòng rủi ro lớn cho các hợp đồng dịch vụ quản lý cho thuê bất động sản nghỉ dưỡng, đặt cọc với nhà cung cấp và hợp đồng cung cấp dịch vụ thuê pin với khách hàng mua xe ô tô điện tiên phong và xe máy điện được hưởng chính sách ưu đãi (Thuyết minh số 33).
- (iii) Trong tháng 1 năm 2022, Công ty VinFast, công bố kế hoạch gia hạn chính sách bảo hành lên 10 năm hoặc 200.000km đầu tiên (tùy theo điều kiện nào đến trước) cho tất cả các dòng xe ô tô xăng (bao gồm cả các xe đã bán ra trước năm 2022). Ảnh hưởng ước tính chi phí dự phòng tăng thêm cho xe bàn giao trước ngày 31 tháng 12 năm 2021 do việc gia hạn chính sách bảo hành này là 357 tỷ VND.

## 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 2022 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	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Đơn vị tính: triệu VND	
								Tổng cộng	
<b>Số đầu năm</b>	<b>34.447.691</b>	<b>35.411.957</b>	<b>7.235.206</b>	<b>(42.408)</b>	<b>67.845</b>	<b>4.359.645</b>	<b>57.169.438</b>	<b>136.365.315</b>	
- Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(2.513.883)	(5.044.281)	(7.558.164)	
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	4.227.842	4.408.638	6.967.448	-	-	-	84.998	5.433.572	
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	939.936	-	(11.195.290)	-	-	
- Công ty con tăng vốn từ lợi nhuận chưa phân phối	-	-	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	-	242.578	-	-	-	18.355.549	(2.307.443)	16.290.684	
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	10.382.468	10.382.468	
- Cổ tức, lợi nhuận chia bởi các công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(1.718.207)	(1.718.207)	
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	10.000	(8.680)	(1.320)	-	
- Thay đổi khác	-	-	-	(155.998)	-	-	(4.250)	(160.248)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.675.533</b>	<b>40.063.173</b>	<b>18.481.872</b>	<b>(198.406)</b>	<b>77.845</b>	<b>4.718.123</b>	<b>59.097.849</b>	<b>159.571.866</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: triệu VND
	Số đầu năm	Thay đổi								
<b>Số đầu năm</b>	<b>38.675.533</b>	<b>40.063.173</b>	<b>18.481.872</b>	<b>(1.344.123)</b>	<b>(198.406)</b>	<b>77.845</b>	<b>4.718.123</b>	<b>59.097.849</b>	<b>159.571.866</b>	
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông trong năm	13.040	(13.040)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	8.781.861	(6.737.517)	2.044.344	
- Chuyển nhượng, giải thể công ty con (i)	-	-	-	-	-	-	(200.508)	(1.189.655)	(1.390.163)	
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát (ii)	-	-	-	-	-	-	1.055.635	(26.868.860)	(25.813.225)	
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (iii)	-	-	-	-	-	-	-	4.723.482	4.723.482	
- Cổ tức, lợi nhuận chia bởi các công ty con cho cổ đông không kiểm soát (iv)	-	-	-	-	-	-	-	(3.382.021)	(3.382.021)	
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	10.000	(8.468)	(1.532)	-	
- Thay đổi khác	-	-	-	-	(19.733)	-	-	(79.101)	(98.834)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.688.573</b>	<b>40.050.133</b>	<b>18.481.872</b>	<b>(1.344.123)</b>	<b>(218.139)</b>	<b>87.845</b>	<b>14.346.643</b>	<b>25.562.645</b>	<b>135.655.449</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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) Các giao dịch chuyển nhượng công ty con chủ yếu bao gồm giao dịch chuyển nhượng Công ty One Mount Group và Công ty Làng Hoa Thụy Khuê cho các đối tác (Thuyết minh số 4.2).
- (ii) 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 chuyển nhượng 99,9% cổ phần trong Công ty VinFast do Công ty và Tập đoàn Đầu tư Việt Nam nắm giữ cho một công ty con trong Tập đoàn;
  - ▶ Giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Vinsmart từ các cá nhân và đối tác và giao dịch tăng vốn trong Công ty Vinsmart do Công ty góp vốn; và
  - ▶ Giao dịch nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS (“Công ty VS”).
- (iii) Chủ yếu bao gồm phần vốn góp thêm của cổ đông không kiểm soát vào Công ty VS.
- (iv) Chủ yếu bao gồm phần chia cổ tức bằng tiền của Công ty Vinhomes và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (“Công ty Tư vấn và Đầu tư Việt Nam”).
- ▶ Theo Nghị quyết số 13/2022/NQ-HĐQT-VH ngày 18 tháng 5 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông Công ty Vinhomes đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2021. Theo đó, Công ty Vinhomes sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 20%/cổ phần (tương đương với 2.000 VND/1 cổ phần).
  - ▶ Theo Nghị quyết số 03/NQ-ĐHĐCĐ-ĐTVN ngày 27 tháng 10 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông Công ty Tư vấn và Đầu tư Việt Nam đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2021. Theo đó, Công ty Tư vấn và Đầu tư Việt Nam sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 333,333 VND/1 cổ phần.

### 29.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	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	38.688.573	38.139.356	549.217	38.675.533	38.052.148	623.385
Thặng dư vốn cổ phần	40.050.133	31.795.978	8.254.155	40.063.173	31.795.978	8.267.195
Cổ phiếu quỹ	(1.344.123)	(1.344.123)	-	(1.344.123)	(1.344.123)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.394.583</b>	<b>68.591.211</b>	<b>8.803.372</b>	<b>77.394.583</b>	<b>68.504.003</b>	<b>8.890.580</b>

Đơn vị tính: triệu VND

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	38.675.533	34.447.691
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	13.040	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	4.227.842
Số cuối năm	38.688.573	38.675.533

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

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2021: 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 phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022 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>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>101.809.529</b>	<b>125.780.761</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	54.920.798	79.476.779
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	13.071.775	16.997.916
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.668.738	5.368.456
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	6.725.194	3.244.226
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	4.863.354	6.880.412
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	4.316.649	2.777.795
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	3.765.599	2.252.456
Doanh thu khác	6.477.422	8.782.721
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(15.947)</b>	<b>(92.891)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>101.793.582</b>	<b>125.687.870</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	54.920.798	79.452.457
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	13.058.365	16.936.815
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.668.738	5.368.456
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	6.724.495	3.242.759
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	4.863.354	6.880.412
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	4.316.649	2.777.795
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	3.765.599	2.252.456
Doanh thu khác	6.475.584	8.776.720
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	101.335.299	118.388.144
Doanh thu đối với bên liên quan	458.283	7.299.726

#### 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	5.406.045	3.735.967
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(2.066.484)	(1.804.986)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính (i)	29.391.893	12.422.326
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	2.726.990	2.688.018
Lãi chênh lệch tỷ giá	135.354	830.877
Doanh thu hoạt động tài chính khác	793.863	104.682
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.048.100</b>	<b>16.045.903</b>

(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 các công ty con (Thuyết minh số 4.2), chuyển nhượng công ty liên kết (Thuyết minh số 4.2, Thuyết minh số 19.1) và chuyển nhượng các khoản đầu tư khác (Thuyết minh số 19.2).

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	23.878.252	29.694.482
Giá vốn hoạt động sản xuất	32.716.500	29.681.751
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.422.933	2.919.916
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	10.669.703	9.211.125
Giá vốn cung cấp tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	4.185.666	6.522.914
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	3.456.434	2.852.652
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	3.049.648	2.005.804
Giá vốn khác	5.720.614	8.734.521
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.099.750</b>	<b>91.623.165</b>

### 32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	9.786.976	9.123.538
Chi phí phát hành	1.157.245	1.165.355
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.983.167	188.278
Chi phí tài chính khác	1.398.911	886.496
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.326.299</b>	<b>11.363.667</b>

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.045.822	4.133.364
- Chi phí nhân viên bán hàng	1.896.274	1.531.471
- Chi phí dự phòng bảo hành	685.550	51.289
- Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định	204.484	117.919
- Chi phí bán hàng khác	538.967	1.075.865
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.371.097</b>	<b>6.909.908</b>

**Chi phí quản lý doanh nghiệp**

- Chi phí nhân viên quản lý	4.211.134	3.652.450
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.845.756	3.048.045
- Chi phí nghiên cứu và phát triển (i)	2.612.476	4.662.419
- Trích lập dự phòng (ii)	2.111.962	4.013.034
- Chi phí hỗ trợ và từ thiện	1.302.821	6.042.109
- Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	1.218.041	1.415.701
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.651.459	1.200.701
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.953.649</b>	<b>24.034.459</b>

(i) 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.

(ii) Chủ yếu bao gồm chi phí 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**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.809.849</b>	<b>1.164.220</b>
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định (i)	4.421.143	53.542
Tiền phạt thu được	530.239	401.543
Thu nhập khác	858.467	709.135
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.058.694</b>	<b>5.778.675</b>
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	339.272	436.202
Chi phí khác	719.422	5.342.473
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC</b>	<b>4.751.155</b>	<b>(4.614.455)</b>

(i) Chủ yếu bao gồm lãi từ giao dịch thanh lý các tài sản dùng cho sản xuất và phát triển xe xăng cho Tập đoàn Đầu tư Việt Nam (Thuyết minh số 1, Thuyết minh số 37).



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

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	57.702.230	13.620.138
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.171.036	24.671.044
Chi phí nguyên vật liệu	21.948.351	20.828.019
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	21.284.073	14.919.628
Chi phí nhân công	16.262.978	12.187.231
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	12.054.934	20.052.351
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>153.423.602</b>	<b>106.278.411</b>

### 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 Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (“Công ty Vinmec”) và Công ty Cổ phần Vinschool (“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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.230.925	9.905.355
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(519.751)	799.260
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.711.174</b>	<b>10.704.615</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>12.755.518</b>	<b>3.146.451</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	2.551.104	629.290
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ của các công ty con	7.353.056	6.021.762
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	1.957.710	1.825.620
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh trên báo cáo hợp nhất từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	479.851	2.121.333
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	413.336	95.465
Chi phí khấu hao nhanh không được trừ	160.930	66.796
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	69.423	518.302
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	68.542	118.599
Các khoản khác	1.592.447	1.130.364
Hoàn nhập dự phòng phải thu từ cho vay và đầu tư vào công ty con	(2.210.208)	(2.900.713)
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.067.803)	(61.602)
Điều chỉnh dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn và bồi thường hợp đồng thương mại	(618.622)	1.479.884
Cổ tức	(27.194)	-
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các năm trước vào năm nay	(11.398)	(340.485)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>10.711.174</b>	<b>10.704.615</b>

#### 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**36.3 Thuế TNDN hoãn lại**

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Chênh lệch tạm thời từ thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng  
Chênh lệch tạm thời từ dự phòng chi phí phải trả  
Chênh lệch tạm thời từ lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn  
Chênh lệch tạm thời từ đánh giá lại tài sản khi mua/sáp nhập công ty con  
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm  
Các khoản khác

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con  
Chênh lệch tạm thời từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn  
Các khoản khác

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần**

**Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

*Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Năm nay	Năm trước
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	Số đầu năm	Số cuối năm
	647.653	-
	379.688	333.513
	153.792	70.016
	145.209	160.115
	39.901	54.387
	263.176	249.333
	(773.887)	(830.266)
	(291.022)	(149.907)
	(74.078)	(53.763)
	<b>490.432</b>	<b>(166.572)</b>
	1.629.419	867.364
	(1.138.987)	(1.033.936)
	<b>490.432</b>	<b>(166.572)</b>
	536.868	-
	46.175	(415.615)
	83.776	(376.146)
	(14.906)	(13.329)
	(14.486)	(8.901)
	12.278	172.381
	31.476	25.938
	(141.115)	(135.186)
	(20.315)	(48.402)
	<b>519.751</b>	<b>(799.260)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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

##### *Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước*

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗi 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 2022, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 97.377 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 69.945 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 2022, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 2.011 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.225 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.

Lỗi 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 vượt ngưỡng quy định*

Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại (“chi phí lãi vay chưa được trừ”) sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 37.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	162.253	324.079
		Chi phí từ thiện phát sinh trong năm	146.112	109.123
		Phải thu từ tạm ứng	-	1.155.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV")	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	6.377.153
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ thanh lý tài sản xe xăng (Thuyết minh số 1)	28.999.001	-
		Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh số 29.1(ii))	24.429.340	447.391
		Cần trừ công nợ phải thu từ thanh lý tài sản xe xăng và phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	(24.208.340)	-
		Cần trừ công nợ phải thu từ thanh lý tài sản xe xăng và phải trả liên quan đến thuê tài sản xe xăng	(1.148.215)	-
		Thu tiền từ thanh lý tài sản xe xăng	2.000.000	-
		Phải trả liên quan đến thuê tài sản xe xăng	1.148.215	-
		Phải thu liên quan đến cung cấp dịch vụ, hàng hóa	163.448	132.365
		Phải thu từ chi hộ góp vốn	-	2.025.059
		Nhận vốn góp vào một công ty con	-	3.870.224
		Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An ("Công ty Nam An")	Công ty được sở hữu bởi cá nhân là bên liên quan đến ngày 15 tháng 12 năm 2022	Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần
		Lãi nhập gốc cho vay	296.723	-
		Phải thu từ bán hàng sản xuất	132.582	467.673
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đô Thị Xanh ("Công ty Đô Thị Xanh")	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Lãi nhập gốc vay	500.828	-
		Lãi đi vay phải trả	221.348	205.765
		Đi vay	-	1.645.000

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

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

#### 37.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty VMI	Cùng chủ sở hữu	Đầu tư, góp vốn Phải trả liên quan đến phí dịch vụ môi giới	1.800.000 217.505	- -
Cá nhân số 1	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 15 tháng 9 năm 2022	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	6.000.000 136.500	- -
Cá nhân số 2	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý công ty con	Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	869.400	-
Cá nhân số 3	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 5 tháng 8 năm 2022	Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	1.863.000 1.029.000	- -
Cá nhân số 4	Chủ tịch HĐQT một công ty con	Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	4.260.600	-
Cá nhân số 5	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 11 tháng 11 năm 2022	Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần Đặt cọc mua cổ phần	447.500 345.716 -	- - 149.000
Cá nhân số 6	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 1 tháng 7 năm 2022	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất	4.045.000	-
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch Tập đoàn	Hỗ trợ bảo hành xe Góp vốn vào công ty con	350.000 -	- 1.557.463
Cá nhân số 7	Thành viên mật thiết trong gia đình của cổ đông lớn	Đặt cọc mua cổ phần	-	316.000
Cá nhân số 8	Thành viên mật thiết trong gia đình của cổ đông lớn	Góp vốn vào công ty con Đặt cọc mua cổ phần	- -	900.400 57.000
Cá nhân số 9	Phó chủ tịch HĐQT	Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty VMI	900.000	-

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

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

#### 37.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Cá nhân số 10	Thành viên mật thiết trong gia đình của cổ đông lớn	Phải trả cho giao dịch mua phần vốn góp và tài sản	-	295.283
Cá nhân số 11	Thành viên HĐQT một công ty con	Đặt cọc mua cổ phần	343.170	-

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

Các nghiệp vụ mua bán hóa/dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản được ghi nhận trên hợp đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoại trừ các khoản phải thu có tài sản sản đảm bảo được trình bày ở Thuyết minh số 37.2, các khoản đi vay có lãi suất được trình bày ở Thuyết minh 37.4, các khoản phải thu, phải trả còn lại tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền và không có tài sản đảm bảo. 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 2021: 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.

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

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty SV	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu chuyển nhượng bất động sản (*)	505.325	3.601.722
Công ty Nam An	Công ty được sở hữu bởi cá nhân là bên liên quan đến ngày 15 tháng 12 năm 2022	Phải thu từ bán hàng sản xuất	-	136.958
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	60.675	-
			<b>566.000</b>	<b>3.738.680</b>
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1)				
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ thanh lý tài sản cố định (*)	1.642.446	-
			<b>1.642.446</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 9)				
Công ty SV	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ lãi chậm nộp (*)	77.389	-
Công ty Nam An	Công ty được sở hữu bởi cá nhân là bên liên quan đến ngày 15 tháng 12 năm 2022	Phải thu từ lãi cho vay	-	278.970
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ tạm ứng	-	104.610
			<b>77.389</b>	<b>383.580</b>

(\*) Các khoản phải thu có tài sản đảm bảo.



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

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

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

			<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>
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 9)				
Công ty Pin Lithium VinFast	Công ty liên doanh	Phải thu từ các hợp đồng cho thuê tài chính	71.297	-
			<b>71.297</b>	<b>-</b>
<b><i>Tài sản ngắn hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 13)				
Cá nhân số 11	Thành viên HĐQT một công ty con	Đặt cọc mua cổ phần	343.170	-
Cá nhân số 7	Thành viên mật thiết trong gia đình của cổ đông lớn	Đặt cọc mua cổ phần	-	316.000
Các cá nhân liên quan khác	Bên liên quan khác	Đặt cọc mua cổ phần	24.486	227.000
			<b>367.656</b>	<b>543.000</b>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>				
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tiền từ khách hàng liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	3.294.233	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Long Hải	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tiền từ khách hàng liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	2.899.468	-
Công ty VMI	Cùng chủ sở hữu	Nhận tiền từ khách hàng liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	1.956.036	-
			<b>8.149.737</b>	<b>-</b>

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

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

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

			<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>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty VMI	Cùng chủ sở hữu	Phải trả liên quan đến dịch vụ môi giới	217.505	-
			<b>217.505</b>	<b>-</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả liên quan đến lãi vay	147.200	726.711
			<b>147.200</b>	<b>726.711</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>				
Công ty VMI	Cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản	135.059	-
Công ty Nam An	Công ty được sở hữu bởi cá nhân là bên liên quan đến ngày 15 tháng 12 năm 2022	Đặt cọc cho hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý biệt thự biển	-	1.013.654
			<b>135.059</b>	<b>1.013.654</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>				
Cá nhân số 5	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 11 tháng 11 năm 2022	Đặt cọc cho mục đích bảo lãnh	-	112.883
			<b>-</b>	<b>112.883</b>

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

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

#### 37.3 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8)

Tập đoàn không có các khoản cho vay với bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Chi tiết các khoản cho vay tại 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
<i>Cho vay ngắn hạn</i>		<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>		
Công ty Nam An	Công ty được sở hữu bởi cá nhân là bên liên quan đến ngày 15 tháng 12 năm 2022	800.000	9%	Tháng 4 năm 2022	Được đảm bảo
		<b>800.000</b>			

#### 37.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26.2)

Chi tiết khoản các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
<i>Vay dài hạn</i>		<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>		
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	2.170.828	9%	Tháng 6 năm 2024	Không
		<b>2.170.828</b>			

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
<i>Vay dài hạn</i>		<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>		
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	2.485.000	9%	Tháng 6 năm 2024	Không
		<b>2.485.000</b>			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 ảnh hưởng 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.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.781.861	(2.513.883)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.781.861	(2.513.883)
Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu hoán đổi (Thuyết minh số 26.3)	(423.230)	-
<b>Lợi nhuận/(lỗ) 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</b>	<b>8.358.631</b>	<b>(2.513.883)</b>

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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	3.709.644.981	3.669.133.724
Ảnh hưởng suy giảm do: <i>Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi</i>	64.901.963	-
<b>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</b>	<b>3.774.546.944</b>	<b>3.669.133.724</b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	2.367	(685)
Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	2.214	(685)

Khoản trái phiếu hoán đổi (Thuyết minh số 27) phát hành bởi công ty con 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 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 ước tính là 62.118 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 28.396 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 pin xe điện, 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	5.508.664	4.838.523
Trên 1 đến 5 năm	10.108.528	8.799.225
Trên 5 năm	8.267.886	7.022.133
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.885.078</b>	<b>20.659.881</b>

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	1.069.903	724.226
Trên 1 đến 5 năm	4.171.072	3.347.380
Trên 5 năm	17.607.365	15.873.335
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.848.340</b>	<b>19.944.941</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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*

*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.

*Cam kết theo hợp đồng mua cổ phần Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (“Công ty TTTC Berjaya”)*

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (“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 2022, 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 TNHH Metropolis Hà Nội (“Công ty Metropolis”) 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 để nhận quyền chọn mua phần vốn góp của công ty này trong dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022 là 782 tỷ VND.

*Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (“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 liên quan đến Hợp đồng hạn mức tín dụng phát sinh trong tương lai*

Theo các Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng giữa Tập đoàn với các Ngân hàng thương mại để cấp hạn mức tín dụng cho Tập đoàn và các công ty con, Tập đoàn cam kết sử dụng một số cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty và bởi một công ty con khác trong Tập đoàn làm tài sản đảm bảo cho các Hợp đồng này.

*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 m<sup>2</sup>); và
- Quyền sở hữu ½ tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 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 Cổ phần Vinpearl (“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.

*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.

##### *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.

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 1, Công ty VinFast 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 VinFast đã ước tính chi phí bồi thường như được trình bày tại Thuyết minh số 28. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty VinFast vẫn đang trong quá trình đàm phán với các nhà cung cấp để xác định giá trị bồi thường cho các hợp đồng.

Tập đoàn cũng đã ước tính chi phí đền bù phát sinh do chấm dứt một hợp đồng thuê mặt bằng tại Mỹ trước thời hạn. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với nhà cung cấp để xác định giá trị cuối cùng của khoản bồi thường.

##### *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.

#### Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

<i>Bên nhận đầu tư</i>	<i>Cam kết góp vốn của Công ty</i>		<i>Số vốn thực góp</i>	<i>Số vốn chưa góp</i>
	<i>Số tiền</i>	<i>Tỷ lệ</i>	<i>Số tiền</i>	<i>Số tiền</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%</i>	<i>Triệu VND</i>	<i>Triệu VND</i>
Công ty V-G	620.254	49,00	139.450	480.804
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>620.254</b>	<b>49,00</b>	<b>139.450</b>	<b>480.804</b>

Vào tháng 1 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc góp vốn vào Công ty V-G.



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

#### 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;
- ▶ 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 và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác; và
- ▶ 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 thuê 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 2022 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 2022 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 đầu tư và các dịch vụ liên quan	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
<b>Doanh thu thuần</b>									
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	54.920.798	7.668.738	6.724.495	4.316.649	3.765.599	13.058.365	11.338.938	-	101.793.582
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	532.354	530.928	163.389	-	959.622	3.131.843	(5.318.136)	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>54.920.798</b>	<b>8.201.092</b>	<b>7.255.423</b>	<b>4.480.038</b>	<b>3.765.599</b>	<b>14.017.987</b>	<b>14.470.781</b>	<b>(5.318.136)</b>	<b>101.793.582</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>									
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	396.557	1.901.731	2.666.001	582.835	444.557	14.604.362	688.030	-	21.284.073
Phần được chia từ lỗ của công ty liên kết và liên doanh	(174)	-	-	-	-	(47.605)	(38.745)	-	(86.524)
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>	<b>26.293.339</b>	<b>3.718.295</b>	<b>(5.889.151)</b>	<b>(702.604)</b>	<b>48.694</b>	<b>(32.892.259)</b>	<b>345.768</b>	<b>(336.698)</b>	<b>(9.414.616)</b>
Thu nhập thuần không phân bổ									22.170.134
<b>Tài sản và công nợ</b>									
Tài sản theo bộ phận	250.338.350	55.693.067	43.902.968	8.510.379	10.876.241	147.255.270	12.587.626	(5.750.048)	523.413.853
Tài sản không phân bổ	171.566.040	4.318.784	13.973.001	1.186.317	2.848.158	36.526.669	7.584.752	(5.750.048)	53.993.387
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>									232.253.673
Tổng nợ phải trả không phân bổ									209.498.118
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>									
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	58.303	-	-	-	-	242.423	183.301	-	484.027
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	5.724.891	3.758.713	2.995.846	1.090.473	1.616.303	56.031.481	1.421.552	-	72.639.259

Đơn vị tính: triệu VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	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 sân xuất và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>									
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)	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>79.452.457</b>	<b>5.975.658</b>	<b>3.814.482</b>	<b>2.925.691</b>	<b>2.254.464</b>	<b>18.071.198</b>	<b>17.727.316</b>	<b>(4.533.396)</b>	<b>125.687.870</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>									
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)
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>	<b>38.528.094</b>	<b>1.865.750</b>	<b>(10.880.404)</b>	<b>(1.241.728)</b>	<b>(272.229)</b>	<b>(23.021.509)</b>	<b>(2.024.196)</b>	<b>124.892</b>	<b>3.078.670</b>
<b>Thu nhập thuần không phân bổ</b>									<b>67.781</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>									
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	85.246.908	3.176.106	13.527.064	1.311.621	2.673.651	16.332.519	3.826.201	(2.456.798)	52.239.571
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>									<b>123.637.272</b>
<b>Tổng nợ phải trả không phân bổ</b>									<b>145.175.327</b>
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>									
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 2022 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>
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:</b>		
Cần trừ công nợ phải thu từ thanh lý tài sản xe xăng và phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	24.208.340	-
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	54.719.418	31.188.988
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	22.978.275	18.250.508
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	-	20.827.336
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm: (*)</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(33.602.808)	(41.704.434)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(13.684.455)	(21.573.455)
Tiền mua lại trái phiếu hoán đổi	-	(56.376)

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

- Trả trước 10.013 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 2022 (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 31.386 tỷ VND); và
- Thanh toán 5.592 tỷ VND cho các khoản nợ vay nhận được và thanh toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 5.842 tỷ VND).

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	171.161.983	72.710.774
- Đô la Úc	1.420.825	6.010.851
- Đô la Canada	1.118.612	3.924.857
- Euro	13.291.572	12.584.392
- Hryvnia Ukraina	15.048	15.048
- Yên Nhật	10.000	-
- Rúp Nga	-	4.540.252

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi là 93,6 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 92,4 tỷ VND).

#### 43. 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 2 năm 2023, Công ty Cổ phần Vinbrain (“Công ty Vinbrain”), một công ty con, đã thực hiện việc chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ cho một số nhà đầu tư. Do Công ty không tham gia đợt chào bán này, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinbrain giảm xuống dưới 51%.

Vào tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty Vinhomes đã thông qua việc góp vốn thành lập hai công ty con mới là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt, theo đó, Công ty Vinhomes đã góp vốn bằng tài sản để nắm 99,9% vốn điều lệ của các công ty con này. Sau đó, Công ty Vinhomes đã ký hợp đồng để chuyển nhượng vốn góp trong các công ty con này cho các đối tác.

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

**43. 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 2023

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
18	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (**)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	68,83	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỳ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Tư vấn và Đầu tư Việt Nam	70,00	48,48	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	62,40	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	67,73	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Ván	Công ty Làng Ván	100,00	69,23	Số 07, Đường Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	46,70	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên 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
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	69,18	Khu Đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
26	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
27	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty Thành phố Xanh	100,00	69,19	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty Cổ phần Delta	Công ty Delta	100,00	69,29	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty KCN Vinhomes	100,00	69,33	Khu Đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	69,34	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	Công ty SADO	100,00	100,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
32	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Công ty Sơn Thái	99,99	69,18	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	Công ty SV Tây Hà Nội	100,00	69,26	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
34	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons (tên trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Smart Solution)	Công ty VinCons	100,00	69,34	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
35	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
36	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	99,02	99,02	Số 05, Đường Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
37	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty Grand Prix	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
38	Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
39	Công ty TNHH Vinpearl Australia	Công ty Vinpearl Australia	100,00	100,00	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
40	Công ty TNHH Cape Wickham Golf Links	Công ty Cape Wickham Golf	100,00	100,00	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
41	Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	Công ty Vinpearl Landmark 81	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
42	Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa	Công ty Vinpearl Thanh Hóa	99,80	99,80	Số 27, Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
54	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus	Công ty Vinbus	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside (1)	Dịch vụ vận tải hành khách
55	Công ty TNHH World Academy	Công ty World Academy	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp dịch vụ giáo dục
56	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Công ty VS	79,53	79,53	Khu đô thị Vinhomes Riverside (1)	Dịch vụ tư vấn quản lý
57	Công ty Cổ phần VinFA	Công ty VinFA	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh bất động sản
58	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Công ty VinFast	99,90	51,47	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất xe có động cơ
59	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Công ty VinFast Trading	99,50	51,21	Khu đô thị Vinhomes Riverside (1)	Bán lẻ xe có động cơ
60	Công ty TNHH VinFast Germany	Công ty VinFast Germany	100,00	51,47	Kornmarktarkaden, Bethmannstraße 8/Berliner Straße 51 – 60311 Frankfurt am Main, Germany	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
61	Công ty TNHH VinFast Engineering Australia	Công ty VinFast Australia	100,00	51,47	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô, xe máy; hợp tác nghiên cứu công nghệ và nhập khẩu, phân phối hàng hóa
62	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	82,65	82,65	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
63	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	51,63	Khu đô thị Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động tư vấn, đầu tư

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
64	Công ty TNHH Vingroup Global	Công ty Vingroup Global	100,00	82,65	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, hợp tác nghiên cứu công nghệ
65	Công ty TNHH Vingroup Investment	Công ty Vingroup Investment	90,15	74,50	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
66	Công ty TNHH Vingroup USA	Công ty Vingroup USA	100,00	51,63	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, USA	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
67	Công ty TNHH VinFast Auto	Công ty VinFast Auto USA	100,00	51,63	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, USA	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
68	Công ty TNHH VinFast USA Distribution	Công ty VinFast USA Distribution	100,00	51,63	333 W. San Carlos Street, Suite 600, San Jose, USA	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
69	Công ty TNHH VinFast Auto Canada	Công ty VinFast Canada	100,00	51,63	Suite 2600, Three Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
70	Công ty TNHH VinFast France	Công ty VinFast France	100,00	51,63	72 rue du Faubourg Saint Honoré, Paris, 75008 France	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
71	VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	100,00	51,63	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Netherlands	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
72	Công ty TNHH Vinfast Auto Pte.Ltd. (tên trước đây là Công ty TNHH VinFast Trading & Investment)	Công ty VinFast Auto	51,52	51,52	120 Lower Delta Road #02-05, Cendex Centre, Singapore 169208	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
73	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty VinES	51,00	51,00	Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ác quy

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
74	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty VinES Hà Tĩnh	50,50	25,76	Khu Kinh tế Vũng Áng, Xã Kỳ Lợi, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
75	Công ty TNHH VinES USA	Công ty VinES USA	100,00	51,00	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, Kent County	Nghiên cứu và phát triển thị trường
76	Công ty VinES Canada Energy Inc	Công ty VinES Canada Inc	100,00	51,00	2025 Willingdon Avenue, #900 Burnaby BC V5C 0J3 Canada	Nghiên cứu và phát triển thị trường
77	Công ty TNHH Vinsmart Trading and Investment	Công ty Vinsmart Trading and Investment	100,00	82,65	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
78	Công ty VinFast OEM US Holdings, Inc	Công ty VinFast OEM US	100,00	51,52	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, Kent County	Nghiên cứu và phát triển thị trường
79	Công ty TNHH VinFast Manufacturing US	Công ty VinFast Manufacturing US	100,00	51,52	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina	Lắp ráp EV và Ebus
80	Công ty TNHH VinES Manufacturing US	Công ty VinES Manufacturing US	100,00	51,00	State of North Carolina	Nghiên cứu và phát triển thị trường
81	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	86,67	86,67	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
82	Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
83	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS	Công ty VinCSS	65,00	65,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
84	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty VinHMS	65,00	65,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Sản xuất phần mềm
85	Công ty Cổ phần Vinbrain	Công ty Vinbrain	65,00	65,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
86	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	Công ty VinITIS	80,00	61,30	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
87	Công ty Cổ phần Vin3S	Công ty Vin3S	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
88	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty VinAI	65,00	65,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
89	Công ty Cổ phần VinBigData	Công ty VinBigData	65,00	65,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
90	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48	66,75	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
91	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Công ty Đá Trắng Bảo Lai	100,00	66,75	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
92	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	Công ty Dốc Thẳng	100,00	67,78	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
93	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Công ty An Phú	100,00	66,75	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
94	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	66,75	Thôn Ngòi Kén, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
95	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00	66,96	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
96	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	67,62	Thôn Ngòi Kén, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
97	Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty Vinpro	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
98	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	69,32	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
99	Công ty Cổ phần VINDFS	Công ty VINDFS	80,00	80,00	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), Khu đô thị Biên An Viên, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh
100	Công ty TNHH Vinpearl Travel	Công ty Vinpearl Travel	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Đại lý du lịch
101	Công ty TNHH Vinsmart Ukraine	Công ty Vinsmart Ukraine	100,00	74,50	61105, Tòa nhà 15, Zabaikalskuy lane, Vùng Kharkiv, Thành phố Kharkiv, Ukraina	Nghiên cứu và phát triển thị trường
102	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	Công ty Vincons 2	99,00	68,64	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
103	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	69,34	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
104	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	Công ty VinMedTech	99,00	99,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện

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

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

(\*\*) 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](https://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](https://ey.com).

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)