

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng

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



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 63
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	64 - 73

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 71 được cấp ngày 16 tháng 2 năm 2022.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó chủ tịch	
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Park Woncheol	Thành viên	
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó chủ tịch kiêm thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Dịu	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 



 Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022



le

Số tham chiếu: 60729565/22575508

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 73 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

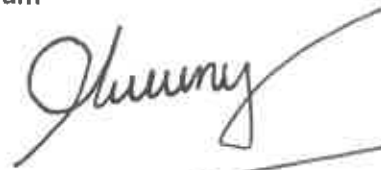
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

11.1.01.01.1
2022.03.31

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		59.473.651	55.784.369
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	4.383.891	3.767.945
111	1. Tiền		3.999.914	1.188.104
112	2. Các khoản tương đương tiền		383.977	2.579.841
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		21.782	6.138.327
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	-	5.538.327
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	21.782	600.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		35.271.181	26.204.948
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	993.573	9.401.004
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.902.854	938.189
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	27.439.364	13.664.095
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	4.109.030	2.785.952
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(173.640)	(584.292)
140	IV. Hàng tồn kho	10	12.985.726	13.893.162
141	1. Hàng tồn kho		13.006.800	13.893.162
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(21.074)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.811.071	5.779.987
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	203.020	67.096
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.076	-
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	20	479.020	788.936
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	6.123.955	4.923.955



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		145.902.114	102.979.165
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		25.997.449	106.896
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	25.057.848	106.586
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	939.601	310
220	II. Tài sản cố định		913.403	1.015.450
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	892.572	977.462
222	Nguyên giá		1.231.826	1.228.697
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(339.254)	(251.235)
227	2. Tài sản cố định vô hình		20.831	37.988
228	Nguyên giá		119.741	110.663
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(98.910)	(72.675)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	4.912.627	7.691.341
231	1. Nguyên giá		5.956.377	8.838.628
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.043.750)	(1.147.287)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.277.631	3.349.656
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	3.277.631	3.349.656
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	103.772.370	89.004.078
251	1. Đầu tư vào công ty con		125.904.583	95.627.872
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		868.630	1.534.828
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(23.000.843)	(8.178.622)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	20.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		7.028.634	1.811.744
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.098.349	1.161.210
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	407.339	650.534
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	5.522.946	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		205.375.765	158.763.534

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		121.152.748	78.922.621
310	I. Nợ ngắn hạn		30.328.095	30.615.161
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	2.058.565	1.076.915
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	10.724.372	8.852.896
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	281.193	1.162.993
314	4. Phải trả người lao động		18.444	19.936
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	2.296.677	2.478.015
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	11.861.868	5.837.266
320	7. Vay ngắn hạn	23	2.936.685	8.809.990
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	150.291	2.377.150
330	II. Nợ dài hạn		90.824.653	48.307.460
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	268.797	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		7.078	8.294
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	39.449.380	35.760.996
338	4. Vay dài hạn	23	51.099.398	12.538.170
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		84.223.017	79.840.913
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	84.223.017	79.840.913
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		38.675.533	34.447.691
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.052.148	33.824.306
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		623.385	623.385
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		39.153.313	39.153.313
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		56.000	51.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.338.171	6.188.909
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.956.067	5.179.675
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		4.382.104	1.009.234
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		205.375.765	158.763.534



Nguyễn Thị Yến Nhung
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	8.051.640	6.543.437
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	8.051.640	6.543.437
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(7.128.477)	(6.415.719)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		923.163	127.718
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.3	24.427.107	12.496.435
22	7. Chi phí tài chính	28	(18.106.633)	(6.619.898)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành</i>		<i>(2.912.071)</i>	<i>(2.120.041)</i>
25	8. Chi phí bán hàng	29	(213.002)	(168.940)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(2.037.207)	(4.878.339)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.993.428	956.976
31	11. Thu nhập khác	30	171.902	110.495
32	12. Chi phí khác	30	(181.082)	(4.681)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	30	(9.180)	105.814

11/11
 CÔNG
 T
 IST
 VIỆ
 CHI
 H
 /
 VK

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.984.248	1.062.790
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(358.949)	(661.258)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32	(243.195)	607.702
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.382.104	1.009.234

Nguyễn Thị Yên Nhung
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		4.984.248	1.062.790
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)		474.769	707.511
03	Các khoản dự phòng		12.205.952	7.681.381
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(139.609)	81.890
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(16.702.277)	(2.824.926)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành)	28	2.912.071	2.120.041
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.735.154	8.828.687
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(3.398.295)	2.335.202
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		1.407.275	(87.587)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		9.282.941	(1.438.105)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(109.312)	80.013
13	Giảm chứng khoán kinh doanh	5.1	5.538.327	4.001.044
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.525.424)	(2.004.147)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(44.909)	(2.252.896)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		13.885.757	9.462.211
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.188.273)	(513.361)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		121.292	30.301
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(67.005.143)	(65.712.391)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		29.751.112	64.530.782
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(36.627.848)	(37.059.889)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.138.872	23.456.056
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi và cổ tức được chia		5.017.912	1.721.705
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(46.792.076)	(13.546.797)

302-007
CÔNG TY
NHH
& YOU
T NAM
NHÂN
NỘI
3-TP

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	34	51.150.304	24.797.251
34	Tiền trả nợ gốc vay	34	(17.618.499)	(17.389.861)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		33.531.805	7.407.390
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		625.486	3.322.804
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.767.945	445.141
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(9.540)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	4.383.891	3.767.945

Nguyễn Thị Yến Nhung
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 71 được cấp ngày 16 tháng 2 năm 2022.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 246 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 320).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 102 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 114 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày chi tiết tại Phụ lục 1.

Đại dịch Covid-19

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ phân chia lợi nhuận (*Thuyết minh số 3.17*).

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

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

Hàng hóa

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

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

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

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

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.6 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	37 - 49 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị quản lý	2 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản cố định khác	3 - 15 năm

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó.

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

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

3.9 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành bất động sản đã bán

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán; và
- ▶ Các hợp đồng vay được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá ("hợp đồng hoán đổi") được đánh giá lại theo tỷ giá của hợp đồng hoán đổi (*Thuyết minh số 3.23*).

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.16 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với nhà ở hình thành trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn thành giao dịch.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

2-0
TY
IH
YO
NAJ
TAT
NỘI
1-1

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 năm bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu của dự án. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

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

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được Công ty hoàn thành với khách hàng. Giá trị hợp đồng được phân bổ cho từng sản phẩm, dịch vụ riêng biệt được xác định bằng tổng giá trị hợp đồng trừ đi giá trị hợp lý ước tính của dịch vụ. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện sẽ được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước/doanh thu chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.21 Trái phiếu hoán đổi

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

3.22 Chi phí phát hành

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

3.23 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.25 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi ngân hàng	3.999.914	1.188.104
Các khoản tương đương tiền	383.977	2.579.841
TỔNG CỘNG	4.383.891	3.767.945

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng với lãi suất 4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 2,9%/năm đến 4%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến mục đích thực hiện một số hợp đồng của Công ty với tổng số tiền là 82,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 80,7 tỷ VND).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Cổ phần (i)	-	-	-	5.538.327	(*)	-
TỔNG CỘNG	-	-	-	5.538.327	(*)	-

(i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần còn lại trong Công ty Cổ phần The CrownX cho một đối tác. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 26.3*).

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	600.000	600.000
Đầu tư khác (*)	21.782	21.782	-	-
TỔNG CỘNG	21.782	21.782	600.000	600.000

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm chứng chỉ quỹ mở của một Quỹ đầu tư tài chính.

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và phải thu khác	451.390	830.083
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	299.052	436.600
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	186.908	321.971
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	39.000	7.722.426
Phải thu từ xây dựng	17.223	89.924
TỔNG CỘNG	993.573	9.401.004
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	<i>339.865</i>	<i>485.939</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>653.708</i>	<i>8.915.065</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.944)	(4.944)
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng khác chiếm trên 10% tổng phải thu ngắn hạn		
<i>Phải thu từ một tổ chức</i>	<i>118.823</i>	<i>118.823</i>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán khác	2.748.882	937.308
Trả trước cho bên liên quan	153.972	881
TỔNG CỘNG	2.902.854	938.189
Dự phòng trả trước khó đòi	(33.709)	-
Chi tiết các khoản trả trước cho người bán khác chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán		
<i>Trả trước cho một tổ chức</i>	<i>1.000.000</i>	<i>-</i>

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 33.3)	27.384.364	13.439.511
Các khoản cho vay khác	55.000	224.584
TỔNG CỘNG	27.439.364	13.664.095
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(134.000)	(568.777)
Dài hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 33.3)	25.057.848	106.586
TỔNG CỘNG	25.057.848	106.586

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Lãi phải thu từ các khoản cho vay và tiền gửi ngân hàng	1.101.089	(987)	854.353	(10.571)
Phải thu từ hợp đồng xây dựng – chuyển giao (*)	2.184.377	-	615.740	-
Phải thu hoàn cọc	-	-	794.000	-
Phải thu do chi hộ	361.305	-	78.824	-
Các khoản phải thu khác	462.259	-	443.035	-
TỔNG CỘNG	4.109.030	(987)	2.785.952	(10.571)
Trong đó:				
Phải thu khác	2.432.811	-	1.107.391	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	1.676.219	(987)	1.678.561	(10.571)
Dài hạn				
Lãi phải thu từ các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	934.967	-	307	-
Các khoản phải thu khác	4.634	-	3	-
TỔNG CỘNG	939.601	-	310	-

(*) Trong năm, Công ty đã nghiệm thu một phần một số dự án tại miền Bắc theo các hợp đồng xây dựng – chuyển giao được ký kết với cơ quan Nhà nước.

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

9. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản cho vay và lãi vay khó đòi	134.987	-	579.348	-
Các khoản phải thu khó đòi khác	50.426	11.773	4.944	-
TỔNG CỘNG	185.413	11.773	584.292	-

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

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Một công ty con	134.987	-	579.348	-
Đối tác doanh nghiệp số 1	23.545	11.773	-	-
Đối tác doanh nghiệp số 2	21.936	-	-	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản đang xây dựng dở dang (i)	11.936.579	-	13.818.174	-
Hàng hóa	1.070.221	(21.074)	74.988	-
TỔNG CỘNG	13.006.800	(21.074)	13.893.162	-

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	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	21.074	-
Số cuối năm	21.074	-

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng dự án Vinhomes Starcity Thanh Hóa, Vinhomes Riverside - The Harmony, Vinhomes Wonder Park và một dự án theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao được ký kết với cơ quan Nhà nước.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 1.837 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 950 tỷ) được thế chấp để đảm bảo cho các khoản trái phiếu của Công ty và một công ty con khác.

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	137.148	31.125
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	27.228	11.230
Chi phí trả trước khác	38.644	24.741
TỔNG CỘNG	203.020	67.096
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước và chi phí giải phóng mặt bằng	1.095.822	1.157.161
Chi phí trả trước khác	2.527	4.049
TỔNG CỘNG	1.098.349	1.161.210

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Ứng trước tiền góp vốn (i)	4.900.000	4.900.000
Đặt cọc mua cổ phần (ii)	1.200.000	-
Đặt cọc khác	23.955	23.955
TỔNG CỘNG	6.123.955	4.923.955
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng (iii)	5.522.946	-
TỔNG CỘNG	5.522.946	-

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm khoản ứng trước của Công ty cho một công ty con với mục đích tăng vốn điều lệ của công ty con này. Việc tăng vốn của công ty con này vẫn chưa hoàn tất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm khoản đặt cọc cho các đối tác để mua thêm cổ phần trong một công ty con.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm khoản đặt cọc cho một công ty con nhằm thực hiện hợp đồng phát sinh trong tương lai theo một hợp đồng trái phiếu.

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 72 tỷ VND (năm 2020: 74 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay trực tiếp được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa trực tiếp là 9%/năm và 10%/năm cho từng dự án (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 9%/năm và 10%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo lãi suất của các khoản vay riêng chưa trả trong năm của Công ty.

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	691.423	306.458	65.393	164.173	1.250	1.228.697
Mua trong năm	-	240	8.961	-	-	9.201
Xây dựng cơ bản hoàn thành	4.610	-	-	-	-	4.610
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.590)	-	-	(1.590)
Thay đổi khác	(9.092)	-	-	-	-	(9.092)
Số cuối năm	686.941	306.698	72.764	164.173	1.250	1.231.826
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	8.876	9.026	24.639	56	42.597
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	46.742	86.569	23.029	93.887	1.008	251.235
Khấu hao trong năm	14.385	34.088	8.920	30.895	93	88.381
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(362)	-	-	(362)
Số cuối năm	61.127	120.657	31.587	124.782	1.101	339.254
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	644.681	219.889	42.364	70.286	242	977.462
Số cuối năm	625.814	186.041	41.177	39.391	149	892.572

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.987.256	2.851.372	8.838.628
Xây dựng cơ bản hoàn thành	459	-	459
Thanh lý, nhượng bán	(1.717.116)	(923.503)	(2.640.619)
Thay đổi khác	(215.631)	(26.460)	(242.091)
Số cuối năm	4.054.968	1.901.409	5.956.377
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	428.295	718.992	1.147.287
Khấu hao trong năm	109.094	223.558	332.652
Thanh lý, nhượng bán	(141.017)	(295.172)	(436.189)
Số cuối năm	396.372	647.378	1.043.750
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	5.558.961	2.132.380	7.691.341
Số cuối năm	3.658.596	1.254.031	4.912.627

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm cấu phần văn phòng, các trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng và sân golf. Trong đó, Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư một số bất động sản đầu tư với một số công ty con cho mục đích phát triển kinh doanh (*Thuyết minh số 33*).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty 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 26.2.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.349.656	3.801.071
Tăng trong năm	1.013.925	661.506
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (<i>Thuyết minh số 14</i>)	(4.610)	(39.435)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (<i>Thuyết minh số 15</i>)	(459)	(132.700)
Chuyển sang hàng tồn kho	(520.911)	(940.786)
Thay đổi khác	(559.970)	-
Số cuối năm	3.277.631	3.349.656

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

Dự án	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án bất động sản tại quận Hải An, Hải Phòng	1.223.792	693.948
Dự án bất động sản tại huyện Đan Phượng, Hà Nội	383.302	343.218
Dự án Vinhomes Star City	197.918	568.715

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	125.904.583	(22.940.043)	95.627.872	(8.039.760)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	868.630	(60.800)	1.534.828	(138.862)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	20.000	-
TỔNG CỘNG	126.773.213	(23.000.843)	97.182.700	(8.178.622)

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Đơn vị tính: triệu VND

STT	Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (***)	Số đầu năm			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (***)
			Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	
1	Công ty Vinpearl	(1),(2),(3)	2.641.746.753	37.851.428	(**)	99,59%	913.271.334	16.991.680	(**)	68,21%
2	Công ty VinFast	(1),(2),(4)	2.601.716.022	26.128.400	(**)	51,52%	(*)	20.057.336	(**)	51,52%
3	Công ty Vinhomes	(5)	2.902.482.480	21.991.675	238.003.563	66,66%	2.333.164.250	22.981.447	208.818.200	70,93%
4	Công ty Vinsmart	(1),(2)	619.526.500	6.195.265	(**)	67,34%	310.170.500	3.101.705	(**)	62,03%
5	Công ty VMC Holding		592.811.488	5.928.115	(**)	74,52%	592.811.488	5.928.115	(**)	74,52%
6	Công ty Grand Prix	(1)	(*)	3.699.424	(**)	100,00%	(*)	1.000.000	(**)	100,00%
7	Công ty Vincom Retail		427.715.101	3.501.335	12.874.225	18,82%	427.715.101	3.501.335	13.430.254	18,82%
8	Công ty SADO	(6)	633.806.134	3.098.884	(**)	99,52%	205.884.334	3.098.884	(**)	99,52%
9	Công ty One Mount Group	(1)	277.195.596	2.775.324	(**)	51,22%	230.330.053	2.306.669	(**)	51,22%
10	Công ty Xavinco		190.875.000	2.071.029	(**)	95,44%	190.875.000	2.071.029	(**)	95,44%
11	Công ty Vinpearl Invest		69.343.390	1.901.422	(**)	69,69%	69.343.390	1.901.422	(**)	69,69%
12	Công ty VinAcademy	(2),(3)	(*)	1.776.641	(**)	98,70%	(*)	1.692.000	(**)	94,00%
13	Công ty Hội chợ Triển lãm Việt Nam		138.810.945	1.395.330	32.770.488	83,32%	138.810.945	1.395.330	12.028.894	83,32%
14	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	(3)	-	-	-	-	401.838.000	4.018.380	(**)	99,23%
15	Các công ty con khác			7.590.311				5.582.540		
	TỔNG CỘNG			125.904.583				95.627.872		
	Dự phòng đầu tư vào các công ty con			(22.940.043)				(8.039.760)		

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

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của một số khoản đầu tư này.

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

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Các nhóm giao dịch đầu tư, chuyển nhượng công ty con trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 gồm:

- (1) Trong năm, Công ty đã tiến hành tăng vốn bổ sung vào các công ty con này (*Thuyết minh 33.1*);
- (2) Trong năm, các công ty con này đã được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng Thành viên của từng công ty chấp thuận về việc chia tách/sáp nhập như sau:
 - ▶ Công ty VinFast được chia tách thành Công ty VinFast, Công ty P&S và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt (“Công ty Ngọc Việt”);
 - ▶ Công ty Ngọc Việt, Công ty Cổ phần Vinwonders và Công ty P&S được sáp nhập vào Công ty Vinpearl;
 - ▶ Công ty Cổ phần Hàng không Vinpearl Air được sáp nhập vào Công ty VinAcademy; và
 - ▶ Công ty Vinsmart được chia tách thành Công ty Vinsmart và Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare (“Công ty Vinbiocare”).
- (3) Trong năm, Công ty đã tăng/giảm tỷ lệ sở hữu trực tiếp trong các công ty con này từ việc nhận chuyển nhượng/chuyển nhượng cho các bên đối tác, các cá nhân và các công ty con khác;
- (4) Trong năm, công ty con này đã chuyển đổi loại hình từ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn sang Công ty Cổ phần;
- (5) Trong năm, Công ty đã giảm tỷ lệ sở hữu trực tiếp trong công ty con này từ việc chuyển nhượng cổ phần trên thị trường. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 26.3*). Ngoài ra, công ty con này đã thực hiện phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức; và
- (6) Trong năm, công ty con này đã tiến hành tăng vốn điều lệ bằng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	(*)	9,62	9,62	519.233	(**)	(*)	9,62	9,62	519.233	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	-	-	-	-	-	37.500.000	5,00	5,00	390.000	(**)
Tập đoàn Dệt may Việt Nam (***)	25.000.000	5,00	5,00	276.197	662.000	50.000.000	10,00	10,00	552.395	474.333
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M	6.080.000	19,00	19,00	60.800	(**)	6.080.000	19,00	19,00	60.800	(**)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông Thanh niên	400.000	3,87	3,87	12.400	(**)	400.000	3,87	3,87	12.400	(**)
TỔNG CỘNG				868.630					1.534.828	
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn khác				(60.800)					(138.862)	

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

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

(***) Trong năm, Công ty đã giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty này từ việc chuyển nhượng cổ phần trên thị trường. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 26.3).

(i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này cho một công ty con.

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn khác	1.467.021	1.042.095
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	591.544	34.820
TỔNG CỘNG	2.058.565	1.076.915

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo hợp đồng xây dựng (i)	8.030.417	7.804.450
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	2.693.955	1.048.446
TỔNG CỘNG	10.724.372	8.852.896

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản ứng trước liên quan đến các hợp đồng xây dựng – chuyển giao với cơ quan Nhà nước.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu/cán trừ trong năm	Số cuối năm
	Phải thu			
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	4.956	-	(4.956)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	783.980	-	(304.960)	479.020
TỔNG CỘNG	788.936	-	(309.916)	479.020
		Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao	1.091.957	13.617	(892.566)	213.008
Thuế giá trị gia tăng	63.703	747.982	(811.685)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.690	370.630	(349.869)	24.451
Thuế thu nhập cá nhân	273	123.814	(112.572)	11.515
Thuế khác	3.370	94.501	(65.652)	32.219
TỔNG CỘNG	1.162.993	1.350.544	(2.232.344)	281.193

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và chi phí phát triển bất động sản đã được bàn giao	1.085.204	1.622.780
Chi phí bán hàng trích trước	296.927	179.575
Chi phí lãi vay trích trước	265.257	400.794
Khác	649.289	274.866
TỔNG CỘNG	2.296.677	2.478.015
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	2.286.861	2.335.507
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	9.816	142.508
Dài hạn		
Chi phí lãi vay trích trước (Thuyết minh số 33.2)	268.797	-
TỔNG CỘNG	268.797	-

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác cho mục đích hợp tác đầu tư/kinh doanh/liên danh và chuyển nhượng các dự án bất động sản	9.334.730	2.009.815
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	1.451.616	3.446.232
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	905.363	278.495
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	129.592	-
Khác	40.567	102.724
TỔNG CỘNG	11.861.868	5.837.266
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	2.220.930	3.535.004
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	9.640.938	2.302.262
Dài hạn		
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác cho mục đích hợp tác đầu tư/kinh doanh và chuyển nhượng các dự án bất động sản	21.699.909	20.385.933
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	17.349.471	14.747.853
Khác	400.000	627.210
TỔNG CỘNG	39.449.380	35.760.996
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	835.403	2.014.995
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	38.613.977	33.746.001

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

23. VAY

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
<i>Thuyết minh</i>	<i>Số đầu năm</i>		<i>Số phát sinh trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>		<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>
Vay ngắn hạn					
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	23.2.1	1.647.983	998.642	(1.650.000)	996.625
Vay dài hạn đến hạn trả của khoản vay hợp vốn	23.2.2	3.692.507	960.720	(3.717.551)	935.676
Vay các bên liên quan ngắn hạn	33.4	3.469.500	27.867.259	(31.336.759)	-
Vay ngân hàng ngắn hạn	23.1	-	1.985.480	(981.096)	1.004.384
TỔNG CỘNG		8.809.990	31.812.101	(37.685.406)	2.936.685
Vay dài hạn					
Trái phiếu phát hành	23.2.1	3.027.829	17.883.192	(2.111.626)	18.799.395
Khoản vay hợp vốn	23.2.2	5.660.336	14.757.491	(969.826)	19.448.001
Vay các bên liên quan dài hạn	33.4	3.850.005	14.820.252	(5.818.255)	12.852.002
TỔNG CỘNG		12.538.170	47.460.935	(8.899.707)	51.099.398

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn và không có tài sản đảm bảo được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng Bank Of China (HongKong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	528.812	Tháng 1 năm 2022	Lãi suất cố định 3,2%/năm
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	475.572	Tháng 9 năm 2022	Lãi suất cố định 5,5%/năm
TỔNG CỘNG		1.004.384		

23.2 Vay dài hạn

23.2.1 Trái phiếu phát hành

Đơn vị lưu ký/bảo lãnh phát hành	Số cuối năm (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (i)	7.932.607	Từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 2 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,1%/năm đến 9,7%/năm. Lãi suất cố định 8,5%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam (i) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	996.625	Tháng 12 năm 2022	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 10,65%/năm
Credit Suisse Singapore Limited, The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited (Singapore) và Morgan Stanley Asia (Singapore) PTE. (ii)	10.866.788	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 3%/năm
TỔNG CỘNG	19.796.020		
Trong đó: Trái phiếu dài hạn	18.799.395		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	996.625		

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

- ▶ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10); và
- ▶ Một số cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi Công ty.

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

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Khoản vay hợp vốn

Số dư các khoản vay hợp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	5.688.245	Từ tháng 5 năm 2022 đến tháng 11 năm 2024	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	935.676		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	8.112.730	Từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 2 năm 2026	(i)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	USD	6.582.702	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026	(i)
TỔNG CỘNG		20.383.677		
Trong đó:				
Vay dài hạn		19.448.001		
Vay dài hạn đến hạn trả		935.676		

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

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 3,12%/năm đến 3,32%/năm, lãi suất cố định 7,2%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi Công ty.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải trả (*)	138.454	2.365.146
Dự phòng phải trả khác	11.837	12.004
TỔNG CỘNG	150.291	2.377.150

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm khoản dự phòng phải trả cho nghĩa vụ mà Công ty cam kết liên quan đến một công ty con. Trong năm, một phần nghĩa vụ này đã được thực hiện.

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	34.309.140	37.702.691	46.000	5.184.675	77.242.506
- Phát hành cổ phiếu phổ thông	138.551	1.450.622	-	-	1.589.173
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.009.234	1.009.234
Số cuối năm	34.447.691	39.153.313	51.000	6.188.909	79.840.913
Năm nay					
Số đầu năm	34.447.691	39.153.313	51.000	6.188.909	79.840.913
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (i)	4.227.842	-	-	(4.227.842)	-
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	4.382.104	4.382.104
Số cuối năm	38.675.533	39.153.313	56.000	6.338.171	84.223.017

- (i) Vào ngày 24 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP về kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền là 1.000:125 (mỗi cổ đông sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 125 cổ phần). Vào ngày 19 tháng 7 năm 2021 và ngày 20 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty đã lần lượt thông qua Nghị quyết số 29/2021/NQ-HĐQT-VINGROUP và 30/2021/NQ-HĐQT-VINGROUP về phương án và việc triển khai thực hiện phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:124,9999297 (Mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phiếu được nhận cổ tức bằng 124,9999297 cổ phiếu). Số lượng cổ phiếu đã được Công ty phát hành thêm để chi trả cổ tức là 422.784.201 cổ phiếu theo Thông báo số S046/2021-VIC/VSD-ĐK ngày 20 tháng 8 năm 2021 của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam. Theo đó, vốn cổ phần đã phát hành của Công ty tăng thêm với số tiền là 4.228 tỷ VND.

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

25.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	4.227.842	-
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 124,9999297 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu hiện hữu (2020: 0 cổ phiếu)	4.227.842	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	-



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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	8.051.640	6.543.437
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.538.397	4.991.905
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	903.654	945.782
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và doanh thu các hoạt động khác	609.589	605.750
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	8.051.640	6.543.437
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	4.527.859	2.828.164
Doanh thu đối với bên liên quan	3.523.781	3.715.273

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	385.562	467.479
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	382.207	561.812
Lãi/(lỗ) từ kinh doanh bất động sản đầu tư	3.355	(94.333)

26.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư (i)	17.389.278	9.669.052
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	3.548.868	2.814.883
Cổ tức được chia (ii)	3.349.223	12.500
Lãi chênh lệch tỷ giá	139.738	-
TỔNG CỘNG	24.427.107	12.496.435

(i) Bao gồm các khoản thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 5.1), khoản đầu tư công ty con (Thuyết minh số 17.1) và khoản đầu tư khác (Thuyết minh số 17.2).

(ii) Chủ yếu bao gồm cổ tức được chia từ một công ty con.

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	5.756.044	4.894.849
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	821.504	859.802
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và giá vốn hoạt động khác	550.929	661.068
TỔNG CỘNG	7.128.477	6.415.719

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thay đổi dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	14.822.221	4.349.704
Chi phí lãi vay	2.670.017	2.013.718
Chi phí phát hành	242.054	106.323
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng vốn	228.795	-
Chi phí tài chính khác	143.546	150.153
TỔNG CỘNG	18.106.633	6.619.898

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	159.692	95.133
Chi phí quảng cáo	45.636	73.345
Chi phí bán hàng khác	7.674	462
TỔNG CỘNG	213.002	168.940
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
(Hoàn nhập)/trích lập các khoản dự phòng phải thu và dự phòng phải trả (i)	(2.637.343)	3.331.678
Chi phí từ thiện	4.318.789	1.501.910
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	355.761	44.751
TỔNG CỘNG	2.037.207	4.878.339

(i) Chủ yếu bao gồm dự phòng khoản phải thu về cho vay, lãi cho vay đối với một công ty con và hoàn nhập khoản dự phòng phải trả của Công ty (Thuyết minh số 24).

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

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	171.902	110.495
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ bảo lãnh	150.995	82.323
Các khoản thu nhập khác	20.907	28.172
Chi phí khác	181.082	4.681
Lỗ từ hoạt động bán hàng hóa	128.446	-
Dự phòng giảm giá hàng hóa	21.074	-
Các khoản chi phí khác	31.562	4.681
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(9.180)	105.814

31. 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 từ thiện	4.318.789	1.501.910
Chi phí hình thành bất động sản	1.931.159	2.849.547
Chi phí dịch vụ mua ngoài	812.017	636.614
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ chi phí thuê đất	474.769	707.511
Chi phí nhân công	445.289	547.031
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(2.637.343)	3.331.678
Chi phí/thu nhập khác (không bao gồm chi phí tài chính)	69.034	(233.758)
TỔNG CỘNG	5.413.714	9.340.533

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm 2021 là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2020: 20%).

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

32.1 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	358.949	661.258
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	243.195	(607.702)
TỔNG CỘNG	602.144	53.556

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 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:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.984.248	1.062.790
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	996.850	212.558
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lợi nhuận sau thuế chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho đối tác	261.937	74.170
Chi phí từ thiện	70.944	155.535
Chi phí dự phòng không đủ điều kiện khấu trừ	-	46.270
Hoàn nhập dự phòng chi phí lãi vay không được trừ các năm trước	-	(69.031)
Cổ tức được chia	(669.845)	(2.500)
Chi phí không được khấu trừ năm trước nhưng được khấu trừ năm nay	(83.260)	(365.455)
Các khoản điều chỉnh khác	25.518	2.009
Chi phí thuế TNDN ước tính	602.144	53.556

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản trích lập dự phòng đầu tư vào công ty con, trích lập dự phòng phải thu về cho vay, lãi vay và dự phòng phải trả cho nghĩa vụ mà Công ty cam kết liên quan đến một công ty con.

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinhomes	Công ty con	Cho vay	11.608.000	1.908.253
		Đi vay	4.540.000	-
		Cổ tức	3.349.018	-
		Lợi nhuận phân chia cho mục đích hợp tác đầu tư	1.389.781	624.909
		Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	1.001.991	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	633.338	657.993
		Chuyển nhượng khoản đầu tư	561.000	-
		Cần trừ các khoản đi vay với phải thu một công ty con khác	318.000	-
		Cần trừ công nợ với các công ty con khác	302.000	-
		Phí dịch vụ tư vấn, quản lý xây dựng	265.855	39.419
		Công ty Vinpearl	Công ty con	Cho vay
Góp vốn bằng tiền	11.044.363			-
Đặt cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng (<i>Thuyết minh số 12</i>)	5.522.946			-
Cần trừ phải thu chuyển nhượng bất động sản với đặt cọc	2.035.229			1.562.260
Chuyển nhượng bất động sản	1.624.440			1.478.301
Lãi cho vay	736.238			737.285
Chuyển nhượng khoản đầu tư	845.724			-
Cần trừ phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư với đặt cọc	488.743			-
Phí dịch vụ cho một hoạt động khác	441.836			-
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.929			237.746
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	161.472			150.359
Công ty VinFast	Công ty con	Góp vốn bằng hình thức cần trừ khoản vay	-	7.440.706
		Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	837.849
		Cho vay	31.118.640	10.989.083
		Chuyển nhượng khoản đầu tư	4.693.380	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Chuyển đổi phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư thành cho vay	4.693.380	-
		Góp vốn bằng hình thức cần trừ khoản cho vay	4.121.775	2.935.505
		Góp vốn bằng tiền	2.515.000	3.069.032
		Lãi cho vay	1.229.683	746.433
		Chuyển đổi phải thu từ một công ty con khác thành cho vay	762.867	-
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	470.503	-

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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 Vinmec	Công ty con	Cho vay	4.388.432	-
		Đi vay	1.105.000	3.469.500
		Lãi đi vay	328.357	1.711
		Góp vốn bằng tiền	-	1.494.195
Công ty Vinschool	Công ty con	Đi vay	1.900.895	1.050.600
		Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	800.000	-
		Cho vay	181.558	789.350
		Chi phí tài trợ	-	230.000
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.070.000	466.340
		Cần trừ phải thu chuyển nhượng bất động sản với đặt cọc	384.178	435.683
		Đi vay	-	700.000
		Chuyển nhượng bất động sản	340.819	291.530
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	108.843	119.595
		Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	92.695	104.365
		Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	151.176
Công ty Vincom Retail Vận hành (tên trước đây là Công ty Vincom Retail Miền Bắc)	Công ty con	Cần trừ, hoàn trả khoản đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	334.000	-
		Chuyển nhượng bất động sản	279.187	-
		Góp vốn bằng tài sản	-	151.176
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	5.202.000	10.553.649
		Đi vay	1.680.000	-
		Cần trừ đặt cọc với phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.142.179
		Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.142.179
Công ty Vinsmart	Công ty con	Cho vay	6.965.600	12.781.927
		Góp vốn bằng tiền	3.160.900	620.341
		Lãi cho vay	198.200	207.083
		Cần trừ các khoản cho vay và công nợ phải trả	-	792.543
		Nhận đặt cọc phí bồi hoàn	-	131.447

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các 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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	Ứng trước cho mục đích góp vốn	-	4.900.000
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Đi vay	-	3.800.000
Công ty Grand Prix	Công ty con	Góp vốn bằng khoản cho vay	2.584.277	-
		Cho vay	2.149.500	3.203.777
		Lãi cho vay	105.563	102.896
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam (được sáp nhập vào Công ty Vận hành Vincom Retail)	Công ty con đến ngày 30 tháng 9 năm 2021	Chuyển nhượng bất động sản	-	531.291
Công ty VinWonders	Công ty con đến ngày 30 tháng 4 năm 2021	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	400.000
Công ty VinTech	Công ty con	Cho vay	1.620.700	773.616
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	53.940	500.000
Công ty Vinbus	Công ty con	Góp vốn bằng tiền	-	999.500
		Đi vay	-	725.000
Công ty SADO	Công ty con	Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	7.722.426	-
		Chuyển đổi phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư thành cho vay	7.722.426	-
		Cho vay	1.288.000	27.100
		Chuyển đổi phải thu từ hoàn cọc chuyển nhượng khoản đầu tư thành cho vay	199.000	-
		Lãi cho vay	494.064	22.579
		Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	7.722.426
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Đi vay	3.600.000	18.983.253
		Cho vay	42.899	1.191.747
		Lãi đi vay	19.206	236.042

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư/dự án bất động sản	3.765.184	8.450.000
		Đi vay	5.650.000	-
		Cho vay	-	3.000.000
Công ty One Mount Group	Công ty con	Góp vốn bằng tiền	468.655	742.678
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	356.600	-
Công ty VMC Holding	Công ty con	Góp vốn bằng hoán đổi cổ phần trong công ty con khác	-	5.928.115
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Cho vay	-	2.524.000
Công ty Phúc An	Công ty con	Góp vốn bằng tài sản	-	482.751
Công ty Cam Ranh	Công ty con	Đi vay	3.767.000	3.828.000
Công ty VinITIS	Công ty con	Thanh lý tài sản	-	99.170
Công ty Vinbrain	Công ty con	Góp vốn bằng tiền	459.000	-
		Đi vay	180.800	-
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	Góp vốn bằng tiền	675.000	3.518.380
Công ty Vinpearl Invest	Công ty con	Cho vay	1.183.900	715.700
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	584.400	-
Công ty VinHMS	Công ty con	Cho vay	102.600	124.831
Công ty VinCSS	Công ty con	Cho vay	132.600	86.376
Công ty VinAcademy	Công ty con	Đi vay	2.125.000	3.016.000
		Nhận hoàn vốn	626.759	-
		Cho vay	165.000	3.000
		Chi phí tài trợ	199.260	71.378
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	Cho vay	-	1.484.500
Công ty Vantix	Công ty con	Đi vay	412.500	-
		Góp vốn bằng tiền	298.125	-

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty VinFast Sing	Công ty con	Góp vốn bằng tiền Nhận thanh toán theo tiến độ hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư	263.196 235.000	- -
Công ty VinAI	Công ty con	Góp vốn bằng tiền Đi vay	633.953 331.800	- -
Công ty VinES	Công ty con	Góp vốn bằng tiền Đi vay	1.377.000 500.000	- -
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	Đi vay	1.800.000	-
Công ty VinBigData	Công ty con	Góp vốn bằng tiền Đi vay	466.121 460.000	- -
Công ty NewCo	Công ty con	Đi vay	5.400.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty con đến ngày 23 tháng 11 năm 2021	Cho vay	318.000	8.400
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Đi vay	230.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinBiotech	Công ty con đến ngày 15 tháng 10 năm 2021	Cho vay Góp vốn bằng tiền	781.600 138.000	- -
Công ty Vinbiocare	Công ty con	Góp vốn bằng tiền Đi vay Cần trừ các khoản đi vay với phải thu Chi hộ	404.040 289.918 280.918 229.552	- - - -
Công ty VIN3S	Công ty con	Cho vay	141.000	-
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư Đi vay	4.420.000 2.863.125 1.189.800	- - -
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Cho vay	-	1.740.000

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

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

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

► *Giao dịch với Quỹ Thiện Tâm (tổ chức cùng chủ sở hữu với Công ty)*

Nội dung giao dịch	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí từ thiện phát sinh	25.000	91.046
Chuyển tiền cho mục đích từ thiện	5.000	800.800

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

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

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

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

Trong năm, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho khoản phải thu từ một công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 9. Việc đánh giá này được thực hiện theo định kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay/trái phiếu/thư tín dụng của một số công ty con. Tổng nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 64.738 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty cũng sử dụng một phần vốn góp của Công ty trong một công ty con làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty con từ một công ty con khác.

Đồng thời, Công ty cũng sử dụng cổ phiếu của một số công ty con do Công ty nắm giữ làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tài chính phát sinh trong tương lai của Công ty và một công ty con theo hợp đồng hạn mức tín dụng giữa Công ty và công ty con này với ngân hàng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty và công ty con này chưa phát sinh số dư các khoản vay theo các hợp đồng hạn mức tín dụng này.

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

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

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

► Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	221.937	317.809
		Phải thu từ mục đích hợp tác đầu tư	76.171	252.976
		Phải thu khác	2.762	73.279
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	167.329	167.329
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Phải thu từ mục đích hợp tác đầu tư	66.711	24.591
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	41.049	38.416
Công ty SADO	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	7.722.426
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	-	183.650
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	77.749	134.589
			653.708	8.915.065

► Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

			<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>
Công ty SADO	Công ty con	Phải thu hoàn cọc	-	794.000
		Lãi vay phải thu	491.829	22.759
Công ty VinFast	Công ty con	Lãi vay phải thu	188	436.546
Công ty Vinpearl	Công ty con	Lãi vay phải thu	239.242	131.882
		Phải thu khác	22.866	11.601
Công ty Vinsmart	Công ty con	Lãi vay phải thu	125.246	24.079
		Phải thu khác	12.526	9.305
Công ty Vinbiocare	Công ty con	Phải thu do chi hộ	229.552	-
		Lãi vay phải thu	24.408	-
Công ty Vinmec	Công ty con	Phải thu do chi hộ	227.719	-
		Lãi vay phải thu	11.894	-
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	290.749	248.389
			1.676.219	1.678.561

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

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

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

► Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinFast	Công ty con	Lãi vay phải thu	934.967	-
Công ty con khác	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	307
			934.967	307

► Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	Ứng trước tiền góp vốn	4.900.000	4.900.000
Các cá nhân	Thành viên mật thiết trong gia đình của cổ đông lớn và các bên liên quan khác	Đặt cọc mua cổ phần	394.000	-
			5.294.000	4.900.000

► Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng	5.522.946	-
			5.522.946	-

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

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

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

► Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải trả về tư vấn, quản lý dự án	235.206	594
Công ty Vinsmart	Công ty con	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	115.454	4.936
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	240.884	29.290
			591.544	34.820

► Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Lãi vay phải trả	5.637	5.637
Công ty Vinsmart	Công ty con	Phải trả khác	3.762	-
Công ty VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	57.712
Công ty Cam Ranh	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	56.155
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả khác	417	23.004
			9.816	142.508

► Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	73.847	-
Công ty VinBus	Công ty con	Lãi vay phải trả	60.366	-
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	41.187	-
Công ty Vinschool	Công ty con	Lãi vay phải trả	19.497	-
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải trả	73.900	-
			268.797	-

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

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

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

► Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	7.924.500	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	475.166	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	Lợi nhuận phải trả cho mục đích hợp tác đầu tư	129.592	-
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	410.230	410.230
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	199.700	199.700
Công ty VinFast Sing	Công ty con	Thanh toán theo tiến độ hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư	235.000	-
Công ty One Mount Consumer	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	266.750	-
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	1.365.831
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	233.754
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả khác	-	92.747
			9.640.938	2.302.262

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

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

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

▶ Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)

			<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>
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	13.610.513	10.320.495
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	8.568.649	11.291.149
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.863.125
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	4.420.000	-
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	2.863.125	-
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	3.696.792	4.454.933
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	3.079.147	2.703.316
Công ty Vinhomes	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	1.001.991	-
Công ty Vinwonders	Công ty con đến ngày 30 tháng 4 năm 2021	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	400.000
Công ty Vận hành Vincom Retail (tên trước đây là Công ty Vincom Retail Miền Bắc)	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	133.330	334.000
Công ty Vincom Retail Miền Nam (được sáp nhập vào Công ty Vận hành Vincom Retail)	Công ty con đến ngày 30 tháng 9 năm 2021	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	202.535
Công ty Vinschool	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	800.000	-
Công ty One Mount Group	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	356.600	-
Công ty Vinsmart	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích bảo lãnh	83.830	131.448
Công ty One Mount Consumer	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	1.045.000
			38.613.977	33.746.001

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

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

33.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

► Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 7)

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

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

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số đầu năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
► Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Vinpearl	Công ty con	8.427.714	9,00	Tháng 12 năm 2021
Công ty Vinsmart	Công ty con	1.754.702	9,00	Tháng 12 năm 2021
Công ty VinFast	Công ty con	1.550.583	9,00	Từ tháng 9 đến tháng 12 năm 2021
Các công ty khác	Công ty con	1.706.512	9,00	Tháng 12 năm 2021
		13.439.511		
► Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Thời Đại	Công ty con đến ngày 23 tháng 11 năm 2021	106.586	9,00	Từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2022
		106.586		

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

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

33.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan

► Vay (Thuyết minh số 23)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Newco (ii)	Công ty con	3.700.000	9,00	Tháng 6 năm 2023
Công ty Thái Sơn (ii)	Công ty con	2.750.000	9,00	Tháng 2 năm 2023
Công ty VinES Hà Tĩnh (i)	Công ty con	1.744.400	9,00	Tháng 6 năm 2023
Công ty Cam Ranh (i)	Công ty con	1.378.505	9,00	Tháng 6 năm 2023
Công ty VinAcademy (i)	Công ty con	1.221.600	9,00	Tháng 6 năm 2023
Công ty Vinschool (i)	Công ty con	602.895	9,00	Tháng 6 năm 2023
Công ty Vantix (i)	Công ty con	388.000	9,00	Tháng 6 năm 2023
Các công ty khác (i)	Công ty con	1.066.602	9,00	Tháng 6 năm 2023
		12.852.002		

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

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

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số đầu năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vinmec	Công ty con	3.469.500	9,00	Tháng 6 năm 2021
		3.469.500		
Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty VinAcademy	Công ty con	2.081.000	9,00	Tháng 7 năm 2022
Công ty VinBus	Công ty con	709.800	9,00	Tháng 7 năm 2022
Công ty Công viên trung tâm	Công ty con	360.000	9,00	Tháng 9 năm 2022
Các công ty khác	Công ty con	699.205	9,00	Từ tháng 3 đến tháng 7 năm 2022
		3.850.005		

33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

34. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	33.396.109	24.797.251
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	10.884.055	-
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	6.870.140	-
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(14.968.499)	(14.089.861)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(2.650.000)	(3.300.000)

35. CÁC CAM KẾT

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

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	14.980	15.403
Trên 1 đến 5 năm	73.863	76.138
Trên 5 năm	687.938	1.291.438
TỔNG CỘNG	776.781	1.382.979

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

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 715,1 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 453,4 tỷ VND).

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

Các cam kết khác

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

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

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

Công ty đã tham gia các hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư một số dự án bất động sản với Công ty Vinhomes như được trình bày trong Thuyết minh số 33.

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ quản lý</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần	4.991.905	945.782	605.750	6.543.437
Tổng doanh thu thuần	4.991.905	945.782	605.750	6.543.437
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	-	112.017	595.494	707.511
(Lỗ)/thu nhập trước thuế theo bộ phận	(71.884)	85.980	(62.992)	(48.896)
Thu nhập thuần không phân bổ (*)				1.111.686
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	-	53.369	661.506	714.875
Tài sản theo bộ phận	17.164.675	1.063.938	12.414.717	30.643.330
Tài sản không phân bổ (**)				128.120.204
TỔNG TÀI SẢN				158.763.534
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	34.202.156	-	204.252	34.406.408
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)				44.516.213
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				78.922.621

(*) Chủ yếu bao gồm kết quả từ doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác và thu nhập khác.

(**) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền và tương đương tiền, phải thu từ cho vay, dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng giảm giá khoản đầu tư, đầu tư vào công ty con, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, lãi vay phải thu, phải thu về chuyển nhượng cổ phần và một số khoản phải thu khác.

(***) Chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư, thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, lãi vay phải trả và một số khoản phải trả khác.

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

37. 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:		
- Đô la Mỹ	5.893.587	31.945.120

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi là 2.214 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.214 tỷ VND).

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

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

Vào tháng 1 năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty VinFast cho Công ty VinFast Sing, một công ty con khác, với tổng giá phí là 26.017 tỷ VND – chủ yếu thông qua nhận phát hành hồi phiếu nhận nợ. Theo đó, Công ty VinFast trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

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

Vào tháng 3 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Công ty VinFast đã thông qua phương án phát hành 600.000.000 cổ phần ưu đãi cho Công ty với mệnh giá phát hành là 10.000 VND/cổ phần.

Vào tháng 3 năm 2022, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Genestory với vốn điều lệ là 102,3 tỷ VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty trong công ty con này là 99%.

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

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

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

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



Nguyễn Thị Yến Nhung
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty Vincom Retail	60,33	60,30	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty Vận hành Vincom Retail	100,00	60,30	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Công ty Suối Hoa	97,27	58,66	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty Vinhomes	69,34	69,34	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	67,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty Sài Đồng	100,00	69,34	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,12	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,13	Số 233, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00	69,93	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	87,97	86,70	Số 148, Đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis	100,00	69,34	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44, Phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Xuất bản sách
13	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty Cần Giờ	99,89	69,23	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	69,34	Phòng 900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241, Đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	Công ty Sinh Thái	100,00	69,26	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH Đầu tư Và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	68,83	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park, Lô đất CCTP-10, Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Kỵ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	48,48	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	62,40	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTĐH Berjaya	97,90	67,78	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân	Công ty Làng Vân	100,00	69,22	Số 07, Đường Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
21	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	46,73	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công Ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỹ	Công ty Thiên Niên Kỹ	100,00	69,34	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	69,23	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	69,27	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty Thành phố Xanh	100,00	72,61	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Delta	Công ty Delta	100,00	69,30	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty KCN Vinhomes	100,00	69,33	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	69,34	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	Công ty SADO	100,00	99,93	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Hoạt động tư vấn quản lý
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	Công ty Cam Ranh	100,00	86,56	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Newco	Công ty Newco	100,00	70,91	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
43	Công ty Cổ phần One Mount Consumer (Tên trước đây là Công ty Cổ phần OneID)	Công ty One Mount Consumer	99,95	51,22	Tầng 4, tòa văn phòng T26, Khu đô thị Times City, số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Hoạt động trung gian tiền tệ khác
44	Công ty Cổ phần VinID Pay	Công ty VinID Pay	100,00	54,02	Tầng 2, tòa nhà T26, Khu đô thị Times City, số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Hoạt động trung gian tiền tệ khác
45	Công ty Cổ phần One Mount Distribution (Tên trước đây là Công ty Cổ phần One Distribution)	Công ty One Mount Distribution	99,90	51,17	Tầng 3, Tòa văn phòng T26, khu đô thị Times City, số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Kho bãi, lưu trữ hàng hóa
46	Công ty Cổ phần One Mount Real Estate	Công ty One Mount Real Estate	99,90	51,17	Tầng 1, tòa nhà T26, Khu đô thị Times City, số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Công ty VMC Holding	75,00	74,85	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Hoạt động tư vấn quản lý
48	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	74,85	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
49	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Cung cấp dịch vụ giáo dục
50	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	99,61	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Cung cấp dịch vụ giáo dục
51	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
52	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus	Công ty Vinbus	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Dịch vụ vận tải hành khách
53	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast (Tên trước đây là Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast)	Công ty VinFast	51,52	51,52	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	▶ Sản xuất xe có động cơ

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
54	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ VinFast	Công ty VinFast Trading	99,50	51,26	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Bán lẻ xe có động cơ
55	Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ Smart Solution	Công ty Smart Solution	100,00	99,85	L1-A1, TTTM Vincom Mega Mall Ocean Park, Xã Kiêu Kỳ, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Bán lẻ xe có động cơ
56	Công ty TNHH VinFast Germany	Công ty VinFast Germany	100,00	51,52	106 ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Germany	▶ Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
57	Công ty TNHH VinFast Engineering Australia	Công ty VinFast Australia	100,00	51,52	65 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
58	Công ty Cổ phần Hương Hải - Quảng Ngãi	Công ty Hương Hải - Quảng Ngãi	100,00	67,69	Số 33/11, Đường Lê Lợi, Tổ 9, Phường Chánh Lộ, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	▶ Khai thác mỏ và khai thác khoáng chất và nguyên liệu khác
59	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	67,34	67,34	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, xã Hạ Bằng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Sản xuất thiết bị truyền thông
60	Công ty TNHH Pin Lithium V-G	Công ty Pin Lithium V-G	75,00	50,50	Tổ hợp sản xuất ô tô VinFast, Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	▶ Sản xuất pin và ắc quy
61	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	51,68	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Hoạt động tư vấn, đầu tư
62	Công ty TNHH Vingroup Global	Công ty Vingroup Global	100,00	67,34	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	▶ Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ
63	Công ty TNHH Vingroup Investment	Công ty Vingroup Investment	90,15	60,70	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
64	Công ty TNHH Vingroup Ru	Công ty Vingroup Ru	100,00	51,68	2nd floor, Room 4, Building 7, 1-ST Kazachiy Lane, City of Moscow, Russian Federation	▶ Bán buôn đồ điện gia dụng

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
65	Công ty TNHH Vinsmart Ukraine	Công ty Vinsmart Ukraine	100,00	60,70	61105, Building 15, Zabaikalskuy lane, City of Kharkiv, Ukraina	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
66	Công ty TNHH Vinsmart Technology	Công ty Vinsmart Technology	100,00	60,70	Avenida Paseo de la Reforma 404, Piso 6, Desp. 602, Col. Juarez, Delegación Cuauhtémoc, México	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
67	Công ty TNHH Vingroup USA	Công ty Vingroup USA	100,00	51,68	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, USA	▶ Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
68	Công ty TNHH VinFast Dealer San Francisco #1	Công ty VinFast Dealer San Francisco	100,00	51,68	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, USA	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
69	Công ty TNHH VinFast USA Distribution	Công ty VinFast USA Distribution	100,00	51,68	333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, USA	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
70	Công ty TNHH VinFast Auto Canada	Công ty VinFast Canada	100,00	51,68	Suite 2600, Three Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
71	Công ty TNHH VinFast France	Công ty VinFast France	100,00	51,68	95, rue La Boétie 75008, France	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
72	Công ty TNHH VinFast Trading & Investment	Công ty VinFast Sing	51,52	51,52	206 Depot road, #04-52 The Interlace, Singapore	▶ Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
73	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	80,00	80,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
74	Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	65,00	64,73	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
75	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty VinCSS	100,00	80,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
76	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS (tên trước đây là Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh phần mềm HMS)	Công ty VinHMS	100,00	80,10	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Sản xuất phần mềm

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
77	Công ty Cổ phần Vinbrain	Công ty Vinbrain	65,00	65,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	➤ Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
78	Công Ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	Công ty VinITIS	80,00	61,30	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	➤ Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
79	Công ty Cổ phần Vin3S	Công ty Vin3S	100,00	86,94	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	➤ Sàn giao dịch thương mại điện tử
80	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48	70,01	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	➤ Khai thác khoáng sản
81	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Công ty Đá Trắng Bảo Lai	100,00	70,01	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	➤ Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
82	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	Công ty Dốc Thẳng	100,00	70,31	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	➤ Khai thác khoáng sản
83	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Công ty An Phú	100,00	70,01	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	➤ Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
84	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	70,01	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	➤ Khai thác khoáng sản
85	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00	70,23	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	➤ Khai thác khoáng sản
86	Công ty TNHH MTV Vạn Khoa Lục Yên	Công ty Vạn Khoa Lục Yên	100,00	70,94	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	➤ Khai thác khoáng sản
87	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	70,94	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	➤ Khai thác khoáng sản
88	Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty Vinpro	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	➤ Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

<i>TT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
89	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	69,32	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
90	Công ty Cổ phần VINDFS	Công ty VINDFS	80,00	56,00	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), Khu đô thị Biên An Viên, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	▶ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không
91	Công ty TNHH Vingroup Myanmar	Công ty Vingroup Myanmar	100,00	60,70	Hospital street, No. 4B Yankin Township, Yagon, Myanmar	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
92	VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	100,00	51,68	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Netherlands	▶ Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
93	Công ty Cổ phần Serene Land	Công ty Serene Land	100,00	89,50	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
94	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty VinAI	99,87	99,87	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
95	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty VinES	51,00	51,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Sản xuất pin và ắc quy
96	Công ty Cổ phần VinBigdata	Công ty VinBigdata	99,00	99,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
97	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Công ty Sơn Thái	99,99	72,60	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

<i>TT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
98	Công ty TNHH Bảo Lai Australia	Công ty Bảo Lai Australia	100,00	70,01	Unit 1, 201 Waverley Road, Mount Waverley Vic 3149 Australia	▶ Kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh nhập khẩu và phân phối hàng hóa
99	Công ty Cổ Phần One Seal	Công ty One Seal	99,90	51,12	Tầng 3, Tòa văn phòng T26, Khu đô thị Times City, số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Cung ứng và quản lý nguồn lao động
100	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty VinES Hà Tĩnh	50,50	25,76	Tòa nhà Vincom Plaza Hà Huy Tập, Góc ngã tư Đường Hà Huy Tập và Đường Hàm Nghi, Phường Hà Huy Tập, Thành phố Hà Tĩnh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	▶ Sản xuất pin và ắc quy
101	Công ty Cổ Phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare	Công ty Vinbiocare	100,00	99,89	Lô CN1-12B-3 thuộc Khu Công Nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Thạch Hòa, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu
102	Công ty TNHH World Academy	Công ty World Academy	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	▶ Cung cấp dịch vụ giáo dục

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

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