

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ IV NĂM 2022

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 36
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	37 - 48
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	49 - 50

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 72 được cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022.

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó chủ tịch
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập
Ông Yoo Ji Han	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Nguyễn Việt Quang.

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý IV năm 2022.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng giai đoạn 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 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 hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho Quý IV năm 2022.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		89.841.433	59.473.651
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.418.552	4.383.891
111	1. Tiền		701.006	3.999.914
112	2. Các khoản tương đương tiền		717.546	383.977
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		31.273	21.782
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		31.273	21.782
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		70.318.190	35.271.181
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	27.438.214	993.573
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	12.537.264	2.902.854
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	28.255.698	27.439.364
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	3.661.739	4.109.030
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.574.725)	(173.640)
140	III. Hàng tồn kho	8	12.162.978	12.985.726
141	1. Hàng tồn kho		12.216.227	13.006.800
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(53.249)	(21.074)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		5.910.440	6.811.071
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	819.892	203.020
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	5.076
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		166.593	479.020
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	4.923.955	6.123.955

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		160.277.476	145.902.114
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.591.745	25.997.449
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	7.547.345	25.057.848
216	2. Phải thu dài hạn khác		44.400	939.601
220	II. Tài sản cố định		926.783	913.403
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	913.526	892.572
222	Nguyên giá		1.330.775	1.231.826
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(417.249)	(339.254)
227	2. Tài sản cố định vô hình		13.257	20.831
228	Nguyên giá		125.228	119.741
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(111.971)	(98.910)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	2.982.336	4.912.627
231	1. Nguyên giá		3.861.223	5.956.377
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(878.887)	(1.043.750)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	4.891.654	3.277.631
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		4.891.654	3.277.631
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		137.167.841	103.772.370
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	163.454.799	125.904.583
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.2	51.150	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	593.508	868.630
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(26.931.616)	(23.000.843)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		6.717.117	7.028.634
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	950.082	1.098.349
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		244.089	407.339
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	5.522.946	5.522.946
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		250.118.909	205.375.765

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		164.373.044	121.152.748
310	I. Nợ ngắn hạn		39.729.634	30.328.095
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	2.432.917	2.058.565
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	9.911.138	10.724.372
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	200.114	281.193
314	4. Phải trả người lao động		28.852	18.444
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.308.426	2.296.677
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	20.486.488	11.861.868
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	20.1	5.345.735	2.936.685
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		15.964	150.291
330	II. Nợ dài hạn		124.643.410	90.824.653
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	574.365	268.797
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.467	7.078
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	62.551.300	39.449.380
338	4. Vay và nợ dài hạn	20.2	61.493.532	51.099.398
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		18.746	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		85.745.865	84.223.017
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	85.745.865	84.223.017
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		38.688.573	38.675.533
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.139.356	38.052.148
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		549.217	623.385
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		39.140.273	39.153.313
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		61.000	56.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.856.019	6.338.171
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		6.333.171	1.956.067
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.522.848	4.382.104
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		250.118.909	205.375.765



Lưu Thị Ngọc Ánh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

Quý IV năm 2022

B02a-DN

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	914.129	2.192.307	6.563.709	8.051.640
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	914.129	2.192.307	6.563.709	8.051.640
11	4. Giá vốn hàng bán	23	800.623	1.766.253	5.815.446	7.128.477
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		113.506	426.054	748.263	923.163
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.616.276	892.344	15.051.259	24.427.107
22	7. Chi phí tài chính	24	2.265.511	589.330	11.022.752	18.106.633
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		1.420.260	811.986	4.386.699	2.912.071
25	9. Chi phí bán hàng		(27.202)	55.032	71.875	213.002
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(871.915)	(359.391)	2.104.787	2.037.207
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		363.388	1.033.427	2.600.108	4.993.428
31	12. Thu nhập khác	26	66.279	45.797	168.788	171.902
32	13. Chi phí khác	26	21.970	151.340	729.357	181.082
40	14. Lợi nhuận khác	26	44.309	(105.543)	(560.569)	(9.180)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		407.697	927.884	2.039.539	4.984.248
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	56.816	76.809	326.126	358.949
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27	76.354	215.022	190.565	243.195
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		274.527	636.054	1.522.848	4.382.104

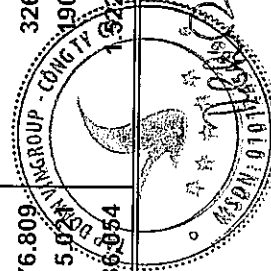
(Signature)

Lưu Thị Ngọc Ánh
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

(Signature)

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		2.039.539	4.984.248
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		329.673	474.769
03	Thay đổi các khoản dự phòng		5.248.452	12.205.952
04	Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá		1.518.575	(139.609)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(14.136.545)	(16.702.277)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành)		4.299.061	2.912.071
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(701.245)	3.735.154
09	Tăng các khoản phải thu		(6.710.360)	(3.398.295)
10	Giảm hàng tồn kho		1.977.453	1.407.275
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		30.687.602	9.282.941
12	(Tăng)/ Giảm chi phí trả trước		(600.877)	(109.312)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	5.538.327
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.325.844)	(2.525.424)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(47.993)	(44.909)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng) vào hoạt động kinh doanh		21.278.736	13.885.757
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.565.117)	(1.188.273)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.256.443	121.292
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(112.235.242)	(67.005.143)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		84.113.501	29.751.112
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(22.032.896)	(36.627.848)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		9.051.041	23.138.872
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.904.757	5.017.912
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng) vào hoạt động đầu tư		(35.507.513)	(46.792.076)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: triệu VND

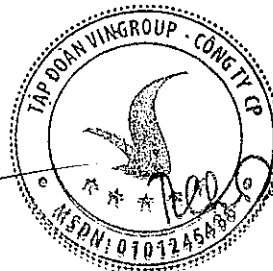
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		35.572.140	51.150.304
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(24.310.309)	(17.618.499)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng) vào hoạt động tài chính		11.261.831	33.531.805
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(2.966.946)	625.486
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		4.383.891	3.767.945
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.607	(9.540)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.418.552	4.383.891



Lưu Thị Ngọc Ánh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý IV năm 2022

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 105 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi số kế toán

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng hóa

Hàng hóa được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

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

3.9 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

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

3.15 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu từ bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

► Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	230.060	299.052
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác	502.971	451.390
Phải thu từ dịch vụ xây dựng	17.224	17.223
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	224.589	186.908
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần (*)	26.463.370	39.000
TỔNG CỘNG	27.438.214	993.573
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	<i>943.879</i>	<i>339.865</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)</i>	<i>26.494.335</i>	<i>653.708</i>

(*) Phải thu nêu trên bao gồm khoản Hối phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Trading & Investment Pte. Ltd. ("Công ty Vinfast Singapore") theo hợp đồng chuyển nhượng 51.52% cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty VinFast") ngày 3 tháng 12 năm 2021. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt Nghị quyết số 30/2022/NQ-HĐQT-VINGROUP ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc góp thêm 25.782 tỷ VND vào Công ty Vinfast theo hình thức mua thêm cổ phần ưu đãi cổ tức do Công ty VinFast phát hành và thanh toán bằng Hối phiếu nhận nợ Công ty VinFast Singapore nêu trên (Thuyết minh số 28). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty VinFast đang trong quá trình hoàn tất việc ghi nhận giao dịch phát hành cổ phiếu ưu đãi cổ tức nói trên cho Công ty theo các quy định kế toán có liên quan.

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho người bán	12.537.264	2.902.854
TỔNG CỘNG	12.537.264	2.902.854

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 28.2)	28.200.698	27.384.364
Các khoản cho vay khác	55.000	55.000
TỔNG CỘNG	28.255.698	27.439.364
Dài hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 28.2)	7.547.345	25.057.848
TỔNG CỘNG	7.547.345	25.057.848

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
Phải thu từ hợp đồng xây dựng chuyển giao	1.615.658	2.184.377
Lãi phải thu từ cho vay và tiền gửi	1.557.275	1.101.089
Phải thu do thu, chi hộ	89.017	361.305
Các khoản phải thu khác	399.789	462.259
TỔNG CỘNG	3.661.739	4.109.030
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn khác	1.822.555	2.432.811
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	1.839.184	1.676.219

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	12.201.571	11.936.579
Hàng tồn kho khác	14.656	1.070.221
TỔNG CỘNG	12.216.227	13.006.800

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	88.258	137.148
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	731.634	65.872
TỔNG CỘNG	819.892	203.020
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất trả trước	947.763	1.095.822
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.319	2.527
TỔNG CỘNG	950.082	1.098.349

10. TÀI SẢN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
Ngắn hạn:		
Ứng trước vốn góp	4.900.000	4.900.000
Đặt cọc khác	23.955	1.223.955
TỔNG CỘNG	4.923.955	6.123.955
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng	5.522.946	5.522.946
TỔNG CỘNG	5.522.946	5.522.946

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

11. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	686.941	306.698	72.764	164.173	1.250	1.231.826
Mua mới	-	792	-	-	-	792
Xây dựng cơ bản hoàn thành	135.230	-	27.208	56	-	162.494
Thanh lý	-	-	(9.470)	(380)	-	(9.850)
Giảm khác	(54.487)	-	-	-	-	(54.487)
Số cuối kỳ	767.684	307.490	30.502	163.849	1.250	1.330.775
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	61.127	120.657	31.587	124.782	1.101	339.254
Khấu hao trong kỳ	14.872	61.194	8.281	81	91	84.519
Thanh lý	-	-	(6.150)	(374)	-	(6.524)
Số cuối kỳ	75.999	181.851	33.718	124.489	1.192	417.249
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	625.814	186.041	41.177	39.391	149	892.572
Số cuối kỳ	691.685	125.639	56.784	39.360	58	913.526

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	4.054.968	1.901.409	5.956.377
Xây dựng cơ bản hoàn thành	42.425	(106.059)	(63.634)
Chuyển nhượng	(1.519.270)	(566.737)	(2.086.007)
Giảm khác	54.487		54.487
Số cuối kỳ	<u>2.632.610</u>	<u>1.228.613</u>	<u>3.861.223</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	396.372	647.378	1.043.750
Khấu hao trong kỳ	69.310	162.787	232.097
Chuyển nhượng	(163.909)	(233.051)	(396.960)
Số cuối kỳ	<u>301.773</u>	<u>577.114</u>	<u>878.887</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	<u>3.658.596</u>	<u>1.254.031</u>	<u>4.912.627</u>
Số cuối kỳ	<u>2.330.837</u>	<u>651.499</u>	<u>2.982.336</u>

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án bất động sản tại Hải Phòng	2.075.689	1.550.969
Dự án bất động sản tại Quảng Ninh	1.189.329	178.964
Dự án bất động sản tại Hà Nội	359.272	383.302
Dự án bất động sản tại Tuyên Quang	271.754	204.583
Dự án bất động sản tại Nghệ An	271.179	134.876
Các dự án khác	724.431	824.937
TỔNG CỘNG	4.891.654	3.277.631

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			Đơn vị tính: triệu VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
- Đầu tư vào công ty con	163.454.799	136.583.983	(26.870.816)	125.904.583	102.964.540	(22.940.043)	
- Đầu tư vào công ty liên kết	51.150	51.150	-	-	-	-	
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	593.508	532.708	(60.800)	868.630	807.830	(60.800)	
TỔNG CỘNG	164.099.457	137.167.841	(26.931.616)	126.773.213	103.772.370	(23.000.843)	

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
		<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
1	Công ty CP Sản xuất và kinh doanh Vinfast	65.729.073	26.128.400
2	Công ty CP Vinpearl	38.033.564	37.851.426
3	Công ty CP Vinhomes	21.991.675	21.991.675
4	Công ty CP Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	8.595.265	6.195.265
5	Công ty CP Đầu tư kinh doanh VMC Holding	5.928.115	5.928.115
6	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	3.699.424	3.699.424
7	Các công ty khác	19.477.683	24.110.278
TỔNG CỘNG		163.454.799	125.904.583

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Genestory	51.150	-
TỔNG CỘNG	51.150	-

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông	519.233	519.233
Công ty CP Thời trang M.Y.M	60.800	60.800
Công ty CP Tập đoàn Truyền thông Thanh Niên	12.400	12.400
Công Ty Cổ Phần One Mount Consumer	1.075	-
Tập đoàn Dệt May Việt Nam	-	276.197
TỔNG CỘNG	593.508	868.630

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
Phải trả người bán ngắn hạn khác	2.142.527	1.467.021
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	290.390	591.544
TỔNG CỘNG	2.432.917	2.058.565

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
Trả trước theo hợp đồng xây dựng	7.600.198	8.030.417
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	2.310.940	2.693.955
TỔNG CỘNG	9.911.138	10.724.372

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
Tiền sử dụng đất, thuê đất	-	213.009
Thuế giá trị gia tăng	81.299	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.958	24.451
Thuế thu nhập cá nhân	41.643	11.515
Khác	53.214	32.218
TỔNG CỘNG	200.114	281.193

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2022

B09a-DN

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	53.699	223.230
Chi phí bán hàng trích trước	284.593	296.927
Chi phí lãi vay trích trước	496.627	265.257
Các khoản chi phí phải trả khác	473.507	1.511.263
TỔNG CỘNG	1.308.426	2.296.677
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả khác	1.217.821	2.286.861
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	90.605	9.816
Dài hạn:		
Chi phí lãi vay trích trước	574.365	268.797
TỔNG CỘNG	574.365	268.797

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Nhận đặt cọc, góp vốn từ đối tác theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng các dự án bất động sản	15.977.987	9.334.730
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	170.750	1.451.616
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	129.592
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	4.334.216	905.363
Phải trả ngắn hạn khác	3.535	40.567
TỔNG CỘNG	20.486.488	11.861.868
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác	9.351.421	2.220.930
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	11.135.067	9.640.938
Dài hạn:		
Nhận đặt cọc, góp vốn từ đối tác theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng các dự án bất động sản	47.992.999	21.699.909
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	14.025.153	17.349.471
Phải trả dài hạn khác	533.148	400.000
TỔNG CỘNG	62.551.300	39.449.380
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác	940.646	835.403
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	61.610.654	38.613.977

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2022

20. VAY VÀ NỢ**20.1 Vay và nợ ngắn hạn**

		Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
	<i>Thuyết minh</i>		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	20.2.1	-	996.625
Vay dài hạn đến hạn trả của khoản vay hợp vốn	20.2.2	3.105.282	935.676
Vay ngân hàng ngắn hạn	20.2.3	1.836.853	1.004.384
Vay các bên liên quan	28.3	403.600	-
TỔNG CỘNG		5.345.735	2.936.685

20.2 Vay và nợ dài hạn

		Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
	<i>Thuyết minh</i>		
Trái phiếu dài hạn	20.2.1	33.928.810	18.799.395
Khoản vay hợp vốn	20.2.2	19.341.505	19.448.001
Vay các bên liên quan dài hạn	28.3	8.223.217	12.852.002
TỔNG CỘNG		61.493.532	51.099.398

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2022

20. VAY VÀ NỢ**20.2.1. Trái phiếu**

Đại lý lưu ký/bảo lãnh phát hành	Nguyên tệ	Số cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm
		Triệu VND		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	7.970.128	Từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 2 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,63%/năm đến 11,63%/năm. Lãi suất cố định 8,5%/năm.
Credit Suisse Singapore Limited, The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited (Singapore) và Morgan Stanley Asia (Singapore) PTE	USD	11.416.977	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 3%/năm.
Deutsche Bank AG, Singapore Branch và Credit Suisse Singapore Limited	USD	14.541.705	Tháng 5 năm 2027	Lãi suất cố định 4%/năm.
<i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>		-		
Tổng cộng		33.928.810		

20.2.2. Vay hợp vốn quốc tế

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Nguyên tệ	Số cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm
		Triệu VND		
Credit Suite AG, chi nhánh Singapore - khoản vay hợp vốn 1	USD	8.475.735	Từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 2 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,06%/năm đến 7,42%/năm.
Credit Suite AG, chi nhánh Singapore - khoản vay hợp vốn 2	USD	9.190.575	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,66%/năm đến 7,74%/năm.
Deutsche Bank AG, chi nhánh Singapore - khoản vay hợp vốn 3	USD	4.780.477	Từ tháng 5 năm 2022 đến tháng 11 năm 2024	Lãi suất 7,2%/năm cố định theo Hợp đồng hoán đổi lãi suất sang đồng Việt.
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	<i>(3.105.282)</i>		
Tổng cộng		19.341.505		

20.2.3. Vay ngân hàng

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm
		Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	1.199.651	Tháng 9 năm 2023	Lãi suất cố định trên 10%/năm
Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited	VND	372.133	Tháng 2 năm 2023	Lãi suất cố định từ 5,9%/năm đến 6,2%/năm
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	VND	237.745	Tháng 6 năm 2023	Lãi suất cố định từ 8,5%/năm đến trên 10%/năm
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	27.324	Tháng 5 năm 2023	Lãi suất cố định 8,7%/năm
Tổng cộng		1.836.853		

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

B09a-DN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Đơn vị tính: triệu VND
<i>Năm trước</i>					
Số đầu kỳ	34.447.691	39.153.313	51.000	6.188.909	79.840.913
- Phát hành cổ phiếu phổ thông	4.227.842	-	-	(4.227.842)	-
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	4.382.104	4.382.104
Số cuối kỳ	38.675.533	39.153.313	56.000	6.338.171	84.223.017
<i>Năm nay</i>					
Số đầu kỳ	38.675.533	39.153.313	56.000	6.338.171	84.223.017
- Phát hành cổ phiếu phổ thông để hoán đổi cổ phiếu ưu đãi	13.040	(13.040)	-	-	-
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.522.848	1.522.848
Số cuối kỳ	38.688.573	39.140.273	61.000	7.856.019	85.745.865

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022**22 DOANH THU****22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Tổng doanh thu	914.129	2.192.307
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>414.068</i>	<i>1.571.658</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý</i>	<i>186.538</i>	<i>330.306</i>
<i>Doanh thu hoạt động khác</i>	<i>313.523</i>	<i>290.343</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	914.129	2.192.307
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>414.068</i>	<i>1.571.658</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý</i>	<i>186.538</i>	<i>330.306</i>
<i>Doanh thu hoạt động khác</i>	<i>313.523</i>	<i>290.343</i>

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	1.620.545	977.694
Doanh thu hoạt động tài chính khác	(4.269)	(85.350)
TỔNG CỘNG	1.616.276	892.344

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản (*)	362.585	1.218.745
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	169.580	300.279
Giá vốn hoạt động khác	268.458	247.229
TỔNG CỘNG	800.623	1.766.253

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2022	Đơn vị tính: triệu VND Quý IV năm 2021
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành khoản vay	1.420.260	811.986
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.085.080	(500.415)
Lỗi chênh lệch tỷ giá	(478.056)	(5.184)
Chi phí tài chính khác	238.227	282.943
TỔNG CỘNG	2.265.511	589.330

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2022	Đơn vị tính: triệu VND Quý IV năm 2021
Chi phí tài trợ	36.536	991.609
Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng	(992.132)	(1.503.396)
Chi phí quản lý khác	83.681	152.396
TỔNG CỘNG	(871.915)	(359.391)

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV năm 2022	Đơn vị tính: triệu VND Quý IV năm 2021
Thu nhập khác	66.279	45.797
Thu nhập khác	66.279	45.797
Chi phí khác	21.970	151.340
Chi phí khác	21.970	151.340
GIÁ TRỊ THUẦN	44.309	(105.543)

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2022	Đơn vị tính: triệu VND Quý IV năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	56.816	76.809
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	76.354	215.021
TỔNG CỘNG	133.170	291.830

28. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**28.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan****► Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)**

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Vinfast trading & Investment PTE. LTD	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	25.782.160
Công ty CP tư vấn đầu tư và đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phí quản lý phải thu	167.329
Công ty CP Vinpearl	Công ty con	Phí quản lý phải thu	150.146
		Phải thu tiền chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	63.825
Công ty CP Vincom Retail	Công ty con	Phí quản lý phải thu	22.246
		Phải thu tiền chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	88.176
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	220.453
			<u>26.494.335</u>

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

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Công ty CP giải pháp năng lượng VinES	Công ty con	Lãi vay phải thu	459.393
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty con	Lãi vay phải thu	318.601
		Phải thu từ bán hàng hóa, dịch vụ	57.983
Công ty CP Kinh doanh Thương mại Sado	Công ty con	Lãi vay phải thu	224.768
Công ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech	Công ty con	Lãi vay phải thu	206.531
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	571.908
			<u>1.839.184</u>

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

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Công ty CP Vinpearl	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	94.282
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	52.312
Công ty CP Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	47.868
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	36.524
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	59.404
			<u>290.390</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022**28. SƠ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)**28.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan** (tiếp theo)**► Chi phí phải trả ngắn hạn** (Thuyết minh số 18)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i> <i>Số cuối kỳ</i>
Công ty CP giải pháp và dịch vụ công nghệ Vantix	Công ty con	Lãi vay phải trả	29.834
Công ty cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty con	Lãi vay phải trả	22.439
Công ty cổ phần Vinbrain	Công ty con	Lãi vay phải trả	12.407
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả khác	25.925
			90.605

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i> <i>Số cuối kỳ</i>
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	8.580.887
		Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.184
Công ty CP Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	1.369.106
Công ty Cổ Phần Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	894.146
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả ngắn hạn khác	277.744
			11.135.067

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i> <i>Số cuối kỳ</i>
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	35.002.000
		Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	199.700
Công ty CP đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	10.320.495
Công ty CP phát triển Thành Phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	8.568.649
Công ty Cổ Phần Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	3.622.350
Công ty TNHH Đô thị đại học quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty con	Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	2.863.125
Các công ty khác	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.034.335
			61.610.654

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

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

28.2 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối kỳ	Lãi suất %/năm
Công ty CP giải pháp năng lượng VinES	Công ty con	11.001.890	9,00%
Công ty CP Kinh doanh Thương mại Sado	Công ty con	7.120.897	9,00%
Công ty CP Vinpearl	Công ty con	3.833.186	From 8.5% to 9%
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty con	3.197.432	9,00%
Các công ty khác	Công ty con	3.047.293	9,00%
		28.200.698	

Các khoản vay này có ngày đáo hạn muộn nhất là tháng 12 năm 2023

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối kỳ	Lãi suất %/năm
Công ty CP Sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty con	4.990.845	9,00%
Công ty CP Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	2.556.500	9,00%
		7.547.345	

Khoản vay này có ngày đáo hạn là tháng 6 năm 2026

28.3 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối kỳ	Lãi suất %/năm
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty con	98.800	9,00%
Công ty TNHH World Academy	Công ty con	78.500	9,00%
Công ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech	Công ty con	68.000	9,00%
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo Vinacademy	Công ty con	43.400	9,00%
Các công ty khác	Công ty con	114.900	9,00%
		403.600	

Các khoản vay này có ngày đáo hạn muộn nhất là tháng 12 năm 2023

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối kỳ	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Công ty con	4.541.835	9,00%
Công ty Cổ phần VinSchool	Công ty con	1.539.500	9,00%
Công ty TNHH giáo dục và đào tạo Vinacademy	Công ty con	935.600	9,00%
Công ty CP Bất động sản Xavinco	Công ty con	731.782	9,00%
Công ty TNHH Xalivico	Công ty con	200.000	9,00%
Các công ty khác	Công ty con	274.500	9,00%
		8.223.217	

Các khoản vay này có ngày đáo hạn muộn nhất là tháng 06 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

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

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



Lưu Thị Ngọc Ánh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỒN CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
8	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng	100,00%	69,31%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP Bất Động Sản Xavince	96,44%	96,12%	191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Xalivico	74,00%	71,13%	Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thăng Long	73,00%	69,93%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ Phần Trung Tâm Hội Chợ Triển Lãm Việt Nam	87,97%	86,54%	Số 148 đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00%	69,34%	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty CP Sách Việt Nam	65,33%	65,33%	Số 44 phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách
15	Công ty CP Đô Thị Du Lịch Cần Giờ	99,89%	69,18%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH Phát Triển Công Viên Trung Tâm	100,00%	69,31%	Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
17	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Sinh Thái	100,00%	69,26%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	99,39%	68,83%	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park, Lô đất CCTP- ssn 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
19	Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Và Đầu Tư Việt Nam	70,00%	48,48%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Tăng Long	90,00%	62,40%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty TNHH Đô Thị Đại Học Quốc tế Berjaya Việt Nam	97,90%	67,73%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Làng Ván	100,00%	69,23%	Số 07, đường Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty TNHH Trung Tâm Tài Chính Việt Nam Berjaya	67,50%	46,70%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	100,00%	69,34%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
25	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn	100,00%	69,18%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty CP Phát triển GS Củ Chi	100,00%	69,27%	Tầng 20A, TTTM Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty CP Phát Triển Thành Phố Xanh	100,00%	69,19%	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty CP Delta	100,00%	69,29%	110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty CP Đầu Tư Khu Công Nghiệp Vinhomes	100,00%	69,33%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Đại An	100,00%	69,34%	Quốc lộ 5A, thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty CP Kinh Doanh Thương Mại SADO	100,00%	100,00%	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
32	Công ty Cổ Phần Thương Mại Và Đầu Tư Sơn Thái	99,99%	69,18%	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
33	Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	100,00%	69,26%	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	100,00%	69,34%	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia _âm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ ô tô con
35	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	99,00%	68,64%	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
36	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00%	69,34%	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
37	Công ty CP Vinpearl	100,00%	100,00%	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
38	Công ty CP Cảng Nha Trang	99,02%	99,02%	05 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
39	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
40	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
41	Công ty TNHH Vinpearl Australia	100,00%	100,00%	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
42	Công ty TNHH Cape Wickham Golf Links	100,00%	100,00%	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TÓ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
43	Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	100,00%	100,00%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đông Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
44	Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa	99,80%	99,80%	Số 27, Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
45	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	99,80%	99,80%	Số 50A, Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
46	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	99,80%	99,80%	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shop - House, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
47	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	99,80%	99,80%	Số 90, Đường Lê Duẩn, Khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
48	Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	100,00%	100,00%	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
49	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ	99,80%	99,80%	Số 209, Đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
50	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	99,80%	99,80%	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
51	Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh VMC Holding	75,00%	75,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỒ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
52	Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec	100,00%	75,00%	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
53	Công ty Cổ phần Vinschool	100,00%	79,53%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
54	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
55	Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ Vincom	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
56	Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải Sinh Thái VinBus	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ vận tải hành khách
57	Công ty TNHH World Academy	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
58	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	79,53%	79,53%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
59	Công ty Cổ phần VinFa	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
60	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	99,00%	99,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
61	Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	99,90%	51,47%	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị Trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất xe có động cơ
62	Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Và Dịch Vụ Vinfast	99,50%	51,21%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ ô tô con
63	Công ty TNHH Vinfast Germany	100,00%	51,47%	106 ResCowcrk04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
64	Công ty TNHH Vinfast Engineering Australia	100,00%	51,47%	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô & xe máy, Hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa
65	Công ty CP Nghiên Cứu Và Sản Xuất Vinsmart	82,65%	82,65%	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
66	Công ty CP Vingroup Investment Việt Nam	100,00%	51,63%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
67	Công ty TNHH Vingroup Global	100,00%	82,65%	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ
68	Công ty TNHH Vingroup Investment	90,15%	74,50%	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
69	Công ty TNHH Vingroup USA	100,00%	51,63%	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỒ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
70	Công ty TNHH VinFast Auto	100,00%	51,63%	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
71	Công ty TNHH VinFast USA Distribution	100,00%	51,63%	333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
72	Công ty TNHH VinFast Auto Canada	100,00%	51,63%	Suite 2600, Three Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
73	Công ty TNHH VinFast France	100,00%	51,63%	95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
74	VinFast Netherlands B.V	100,00%	51,63%	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
75	Công ty TNHH VinFast Auto	51,52%	51,52%	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
76	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	51,00%	51,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
77	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES Hà Tĩnh	50,50%	25,76%	Khu Kinh tế Vũng Áng, Xã Kỳ Lợi, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
78	Công ty TNHH VinES USA	100,00%	51,00%	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, County of Kent	Kinh doanh PIN bao gồm: bán, cho thuê, sửa chữa
79	Công ty VinES Canada Energy Inc	100,00%	51,00%	2025 Willingdon Avenue, #900 Burnaby BC V5C 0J3 Canada	Kinh doanh PIN bao gồm: bán, cho thuê, sửa chữa
80	Công ty TNHH Vinsmart Trading And Investment	100,00%	82,65%	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
81	Công ty VinFast OEM US Holdings, Inc	100,00%	51,52%	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, Kent County	Nghiên cứu và phát triển thị trường
82	Công ty TNHH VinFast Manufacturing US	100,00%	51,52%	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina	Lắp ráp xe điện và Ebus

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
83	Công ty TNHH VinES Manufacturing US	100,00%	51,00%	State of North Carolina	Sản xuất PIN
84	Công ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech	86,67%	86,67%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
85	Công ty CP Giải Pháp Và Dịch Vụ Công Nghệ Vantix	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
86	Công ty Cổ phần Dịch Vụ An Ninh Mạng VINCSS	65,00%	65,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
87	Công ty Cổ phần Sản Xuất Và Kinh Doanh Phần Mềm VinHMS	65,00%	65,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất phần mềm
88	Công ty Cổ phần Vinbrain	65,00%	65,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
89	Công Ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	80,00%	61,30%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
90	Công ty CP VIN3S	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
91	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Ứng dụng Trí Tuệ Nhân Tạo VinAI	65,00%	65,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
92	Công ty Cổ Phần Vinbigdata	65,00%	65,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
93	Công ty CP Dầu Tư Bảo Lai	96,48%	66,75%	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
94	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	100,00%	66,75%	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
95	Công ty CP Đá Cẩm Thạch Dốc Thằng	100,00%	67,78%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
96	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	100,00%	66,75%	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
97	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	100,00%	66,75%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
98	Công ty CP Khoáng Sản Phan Thanh	100,00%	66,96%	Thôn Bản Rô, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
99	Công ty CP Dầu Tư Vạn Khoa	100,00%	67,62%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
100	Công ty TNHH Kinh Doanh Và Thương Mại Dịch Vụ Vinpro	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỐ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
101	Công ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển Sinh Thái	100,00%	69,32%	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
102	Công ty CP VINDFS	80,00%	80,00%	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), khu đô thị Biển An Viên, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh
103	Công ty TNHH Vinpearl Travel	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đại lý du lịch
104	Công ty TNHH Vinsmart Ukraine	100,00%	74,50%	Tòa nhà 15, Zabaikalskuy lane, Vung Kharkiv, Thành phố Kharkiv, Ukraina	Nghiên cứu và phát triển thị trường
105	Công ty VinES Netherlands BV.	100,00%	51,00%	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam	Bán buôn thiết bị điện tử, viễn thông và linh kiện

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC

<Theo thông tư 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020>

PL	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: triệu VND				
		Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021			
		Chênh lệch	%			
01	Tổng doanh thu	914.129	2.192.307	(1.278.178)	-58%	6.563.709
02	Các khoản giảm trừ	-	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần	914.129	2.192.307	(1.278.178)	-58%	6.563.709
11	Giá vốn hàng bán	800.623	1.766.253	(965.630)	-55%	5.815.446
20	Lợi nhuận gộp	113.506	426.054	(312.548)	-73%	748.263
21	Doanh thu tài chính	1.616.276	892.344	723.932	81%	15.051.259
22	Chi phí tài chính	2.265.511	589.330	1.676.181	284%	11.022.752
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	1.420.260	811.986	608.274	75%	4.386.699
25	Chi phí bán hàng	(27.202)	55.032	(82.234)	-149%	71.875
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(871.915)	(359.391)	(512.524)	143%	2.104.787
30	Lợi nhuận thuần	363.388	1.033.427	(670.039)	-65%	2.600.108
31	Thu nhập khác	66.279	45.797	20.482	45%	168.788
32	Chi phí khác	21.970	151.340	(129.370)	-85%	729.357
40	Lợi nhuận khác	44.309	(105.543)	149.852	-142%	(560.569)
50	Lợi nhuận trước thuế	407.697	927.884	(520.187)	-56%	2.039.539
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	56.816	76.809	(19.993)	-26%	326.126
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	76.354	215.021	(138.667)	-64%	190.565
60	Lợi nhuận sau thuế	274.527	636.054	(361.527)	-57%	1.522.848

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

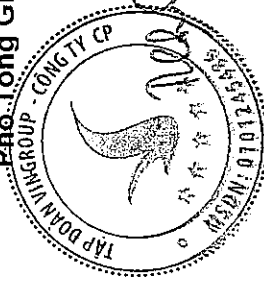
PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC (tiếp theo)

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

- Trong quý 4 năm 2022, doanh thu và giá vốn giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm số lượng bất động sản bán giao.
- Doanh thu tài chính tăng chủ yếu do tăng thu nhập từ tiền gửi và tiền cho vay.
- Chi phí tài chính tăng do tăng chi phí lãi vay và tăng trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm do giảm chi phí tài trợ, từ thiện.
- Chi phí khác giảm do giảm các khoản phạt vi phạm hợp đồng.
- Chi phí thuế thu nhập hoãn lại giảm do giảm các khoản chênh lệch tạm thời khi tính thuế.

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Phó Tổng Giám đốc



Mai Hương Nội