

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2023

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 56
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	57 - 66
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	67 - 68

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 73 được cấp ngày 9 tháng 1 năm 2024.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2023
Bà Chun Chae Rhan	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2023

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong 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 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 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho Quý IV năm 2023.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Quý IV năm 2023.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		342.609.157	283.116.653
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	29.289.535	26.213.302
111	1. Tiền		26.522.815	7.896.325
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.766.720	18.316.977
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	5.671.500	6.735.880
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	2.352.947
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.671.500	4.382.933
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		165.398.901	126.232.017
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	27.605.486	25.276.287
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		34.411.258	37.954.852
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	7.637.650	8.256.866
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	96.881.244	55.864.370
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.136.737)	(1.120.358)
140	IV. Hàng tồn kho	9	92.730.270	98.587.507
141	1. Hàng tồn kho		102.504.620	104.024.054
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.774.350)	(5.436.547)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		49.518.951	25.347.947
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	2.860.966	3.252.605
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		10.555.092	8.456.837
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		259.259	338.448
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	35.843.634	13.300.057

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		327.007.916	294.290.587
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.829.676	9.932.866
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		728.691	1.724.508
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	1.147.876	2.486.207
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	5.953.109	5.722.151
220	II. Tài sản cố định		159.594.207	119.742.444
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	127.284.955	101.344.662
222	Nguyên giá		166.090.800	130.660.393
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(38.805.845)	(29.315.731)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		205.113	-
225	Nguyên giá		219.356	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.243)	-
227	5. Tài sản cố định vô hình	13	32.104.139	18.397.782
228	Nguyên giá		49.242.935	31.200.022
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.138.796)	(12.802.240)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	38.210.694	38.307.078
231	1. Nguyên giá		49.781.700	48.445.892
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.571.006)	(10.138.814)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		95.874.248	105.708.010
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	95.874.248	105.708.010
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		15.252.380	11.145.373
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	1.539.089	484.027
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	13.892.460	10.691.516
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(185.655)	(166.336)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.3	6.486	136.166
260	VI. Tài sản dài hạn khác		10.246.711	9.454.816
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.566.420	6.028.493
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		1.338.075	1.629.419
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	2.849.591	1.032.337
269	4. Lợi thế thương mại	17	492.625	764.567
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		669.617.073	577.407.240

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		521.595.497	441.751.791
310	I. Nợ ngắn hạn		386.669.534	298.411.509
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		36.016.218	36.539.334
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	44.000.286	74.724.604
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	20.380.218	22.343.932
314	4. Phải trả người lao động		1.696.104	1.602.886
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	53.556.747	40.372.673
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	4.180.239	3.568.410
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	108.000.698	75.558.793
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23.1	114.522.806	40.594.457
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		4.316.218	3.106.420
330	II. Nợ dài hạn		134.925.963	143.340.282
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		584.261	488.013
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	3.554.533	3.651.352
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	22.289.487	1.960.505
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23.2	98.789.828	119.804.341
339	5. Trái phiếu hoán đổi	23.2	-	9.866.970
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.192.233	1.138.987
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		8.515.621	6.430.114

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		148.021.576	135.655.449
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	148.021.576	135.655.449
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		38.785.833	38.688.573
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.236.616	38.139.356
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		549.217	549.217
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		40.183.879	40.050.133
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		22.021.072	18.481.872
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.344.123)	(1.344.123)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(287)	(218.139)
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		97.845	87.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.809.007	14.346.643
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		14.338.178	4.709.655
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		7.470.829	9.636.988
429	8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		26.468.350	25.562.645
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		669.617.073	577.407.240



Văn Thị Hải Hà
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương
Trưởng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2024

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2023

B02a-DN/HN

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	27.451.788	41.394.074	161.666.961	101.809.529
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	24.016	(43.895)	32.681	15.947
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	27.427.772	41.437.969	161.634.280	101.793.582
11	4. Giá vốn hàng bán	26	30.246.755	27.988.361	137.628.254	87.099.750
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(2.818.983)	13.449.608	24.006.026	14.693.832
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	5.630.560	1.958.859	21.197.935	33.048.100
22	7. Chi phí tài chính	27	6.040.548	2.310.546	22.517.575	14.326.299
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		5.379.584	2.845.928	17.410.044	10.944.221
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	16	3.524	(9.025)	(97.825)	(86.524)
25	9. Chi phí bán hàng		3.116.062	3.808.842	12.043.223	9.371.097
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		5.046.501	4.775.960	15.088.938	15.953.649
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(11.388.010)	4.504.094	(4.543.600)	8.004.363
31	12. Thu nhập khác	28	14.175.489	26.704	21.822.851	5.809.849
32	13. Chi phí khác	28	1.481.631	514.334	3.598.255	1.058.694
40	14. Lãi/(lỗ) khác	28	12.693.858	(487.630)	18.224.596	4.751.155
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.305.848	4.016.464	13.680.996	12.755.518
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	14.554	3.777.853	11.290.275	11.230.925
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29	796.625	(234.234)	339.660	(519.751)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		494.669	472.845	2.051.061	2.044.344
	Trong đó:					
61	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ	24	(158.766)	1.988.995	2.062.572	8.781.861
62	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	653.435	(1.516.150)	(11.511)	(6.737.517)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: VND					
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Năm nay Năm trước
70	19. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu				555 2.367

Phan

Văn Thị Hải Hà
Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2024

Nguyễn Thị Thu Hiền

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		13.680.996	12.755.518
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao, hao mòn và lãi từ giao dịch mua rẻ		17.127.682	21.284.073
3	Thay đổi các khoản dự phòng		7.545.727	3.325.467
4	Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá		2.778.033	1.847.813
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.660.578)	(35.207.028)
6	Chi phí lãi vay		17.410.044	10.944.221
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		40.881.904	14.950.064
9	Tăng/(giảm) các khoản phải thu		(46.727.134)	(56.073.019)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(12.979.294)	(47.051.573)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		29.007.163	99.915.314
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		194.004	(2.538.613)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		2.352.947	2.556.548
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.815.494)	(10.086.550)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.329.916)	(4.504.574)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(8.415.820)	(2.832.403)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(58.817.491)	(75.161.529)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		799.833	3.323.256
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(12.579.292)	(5.398.167)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		12.899.507	11.158.782
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(26.383.541)	(11.636.655)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		44.484.139	50.942.091
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.302.014	5.812.574
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(38.294.831)	(20.959.648)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		10.752.548	4.723.482
33	Tiền thu từ đi vay		118.711.856	77.697.693
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(79.616.485)	(47.287.263)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(61.035)	(3.382.021)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		49.786.884	31.751.891
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		3.076.233	7.959.840
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		26.213.302	18.352.236
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(98.774)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	29.289.535	26.213.302

Văn Thị Hải Hà
Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2024

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Phó Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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 73 được cấp ngày 9 tháng 1 năm 2024.

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-TTGDHCHM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm được chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) sở hữu:

- ▶ 110 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.
- ▶ Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán và đơn vị tiền tệ trình bày báo cáo tài chính

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm trước.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho*Hàng tồn kho bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

Hàng tồn kho sản xuất

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

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

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

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ
và hàng hóa

- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm và bán thành phẩm

- giá gốc thành phẩm và bán thành phẩm áp dụng phương pháp bình quân gia quyền.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)***Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho khác được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho khác ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hoặc phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

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

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.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)**

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

Chi phí nghiên cứu và triển khai

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.8 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 đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu. Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó.

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

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.11 Chi phí trả trước**

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả hoặc trích trước theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các khoản chi phí khác có thể được cần trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

- Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Doanh nghiệp không được phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

- Phần chênh lệch giữa phần chủ sở hữu của nhà đầu tư trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của bên được đầu tư lớn hơn giá phí khoản đầu tư được ghi nhận ngay là thu nhập khi xác định phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết phù hợp với kỳ mua khoản đầu tư.

- Các điều chỉnh đối với phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua phải được thực hiện, ví dụ như sự suy giảm giá trị tài sản cố định ("TSCĐ") hoặc khấu hao TSCĐ dựa vào giá trị hợp lý của TSCĐ tại ngày mua.

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)***Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)***Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng*Dự phòng chung*

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

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản đã bán

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

Dự phòng chi phí bảo hành sản phẩm xe đã bán

Tập đoàn cung cấp cho khách hàng mua xe ô tô chính sách bảo hành lên đến 10 năm hoặc 200.000 km (tùy theo điều kiện nào đến trước). Tập đoàn xác định thời gian bảo hành thông thường của xe ô tô sử dụng động cơ đốt trong, xe ô tô điện dựa theo thông lệ thị trường, theo đó, Tập đoàn ghi nhận dự phòng chi phí bảo hành vào chỉ tiêu Chi phí bán hàng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho thời gian bảo hành thông thường nói trên.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)***Dự phòng chi phí bảo hành sản phẩm xe đã bán (tiếp theo)*

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Các hợp đồng vay được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá ("hợp đồng hoán đổi") được đánh giá lại theo tỷ giá của hợp đồng hoán đổi (Thuyết minh số 3.25).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.17 Cổ phiếu quỹ**

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

Tập đoàn ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng tiền khi việc phân chia được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông. Tập đoàn ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng cổ phiếu khi việc phân chia được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo phê duyệt của các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

3.19 Người mua trả tiền trước

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu chuyển nhượng các dự án bất động sản thông qua hình thức chuyển nhượng dự án.

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)***Doanh thu bán hàng*

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Liên quan đến hoạt động khách sạn, khu vui chơi giải trí, giáo dục, bệnh viện, quản lý bất động sản và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện và có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn.

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

Trong giao dịch Tập đoàn cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Tập đoàn xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ và/hoặc hàng hóa kèm theo riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được Tập đoàn hoàn thành với khách hàng. Đối với các giao dịch làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm hiện tại và trong tương lai, doanh thu phải được phân bổ theo giá trị hợp lý của từng nghĩa vụ và được ghi nhận khi nghĩa vụ đã được thực hiện. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện sẽ được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước/doanh thu chưa thực hiện trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Trong giao dịch Tập đoàn cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, đồng thời Tập đoàn cam kết giá trị thu hồi tối thiểu với khách hàng sau một khoảng thời gian nhất định, Tập đoàn ước tính giá trị hợp lý của khoản đảm bảo (được hạch toán ở khoản mục nợ phải trả) và giảm trừ vào giá trị hợp đồng tại thời điểm ghi nhận ban đầu trước khi phân bổ cho từng nghĩa vụ. Việc cam kết giá trị thu hồi tối thiểu là trường hợp nếu khách hàng có nhu cầu bán lại sản phẩm thì Tập đoàn có quyền mua lại theo giá cam kết hoặc lựa chọn từ chối quyền mua lại và bồi thường phần chênh lệch cho khách hàng trong trường hợp giá bán lại thực tế của khách hàng cho bên thứ ba độc lập thấp hơn giá cam kết.

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Hợp đồng xây dựng

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.22 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn 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 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.22 Thuế (tiếp theo)*****Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)***

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

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

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

3.23 Trái phiếu hoán đổi

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

3.24 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.25 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

Tập đoàn ký kết các hợp đồng hoán đổi nhằm mục đích giảm thiểu ảnh hưởng của rủi ro biến đổi lãi suất và tỷ giá đến hợp đồng vay. Tập đoàn ghi nhận và đánh giá lại khoản gốc vay và chi phí lãi vay phải trả của hợp đồng vay đã được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi theo lãi suất và tỷ giá được xác định trong hợp đồng hoán đổi.

3.26 Lãi/lỗ trên cổ phiếu

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.27 Thông tin theo bộ phận**

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

3.28 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	27.637	18.697
Tiền gửi ngân hàng	26.454.029	7.865.972
Tiền đang chuyển	41.149	11.656
Các khoản tương đương tiền	2.766.720	18.316.977
TỔNG CỘNG	29.289.535	26.213.302

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư và tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 3%/năm đến 5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,04%/năm đến 8,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÂN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	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
- Trái phiếu	-	-	-	2.352.947	2.352.947
TỔNG CỘNG	-	-	-	2.352.947	2.352.947

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
- Tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn (i)	3.283.232	3.283.232	1.994.665	1.994.665	
- Các khoản đầu tư khác	2.388.268	2.388.268	2.388.268	2.388.268	
TỔNG CỘNG	5.671.500	5.671.500	4.382.933	4.382.933	

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng, chứng chỉ tiền gửi và trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 3,8% đến 10,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 1,2%/năm đến 10,7%/năm).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	14.122.973	10.215.506
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	4.347.818	11.011.100
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.077.557	822.799
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	298.523	210.650
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	354.821	391.274
Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	1.514.317	241.724
Phải thu từ hoạt động sản xuất	4.622.395	794.842
Phải thu khác	1.267.082	1.588.392
TỔNG CỘNG	27.605.486	25.276.287

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	4.632.013	6.583.452
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	3.005.637	1.062.214
Các khoản cho vay các đối tác cá nhân	-	611.200
TỔNG CỘNG	7.637.650	8.256.866
Dài hạn:		
Khoản cho vay các đối tác	5.779.889	9.069.659
<i>Trong đó: các khoản cho vay đến hạn thu hồi</i>	<i>(4.632.013)</i>	<i>(6.583.452)</i>
TỔNG CỘNG	1.147.876	2.486.207

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Phải thu từ thu chi hộ	900.907	887.005
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	3.447.655	1.124.269
Đặt cọc, ký quỹ, ứng vốn cho mục đích đảm bảo phát triển dự án, mở bán căn hộ và thực hiện hợp đồng	1.117.344	661.539
Phải thu hợp đồng xây dựng chuyển giao	10.081.702	2.055.560
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư	36.558.002	34.332.810
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	40.021.496	14.127.114
Phải thu khác	4.754.138	2.676.073
TỔNG CỘNG	96.881.244	55.864.370
Dài hạn:		
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	4.399.406	4.323.443
Phải thu từ việc chuyển giao hợp đồng mua, bán nợ	821.600	821.600
Lãi phải thu từ cho vay	92.822	52.633
Đặt cọc thuê gian hàng dài hạn	492.374	362.084
Phải thu khác	146.907	162.391
TỔNG CỘNG	5.953.109	5.722.151

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bất động sản để bán đang xây dựng	61.146.702	76.358.348
Bất động sản sẵn sàng để bán	2.208.355	2.376.032
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động sản xuất	4.329.728	3.625.278
Hàng mua đang đi đường	2.626.455	1.498.762
Nguyên vật liệu	19.446.450	13.381.519
Thành phẩm, hàng hóa từ hoạt động sản xuất	11.444.304	4.202.361
Hàng tồn kho khác	1.302.626	2.581.754
TỔNG CỘNG	102.504.620	104.024.054
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(9.774.350)	(5.436.547)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	92.730.270	98.587.507

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>		
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.588.235	2.159.171
Chi phí công cụ, dụng cụ	130.031	103.557
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.142.700	989.877
TỔNG CỘNG	2.860.966	3.252.605
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất trả trước	2.678.243	3.385.958
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.997.169	1.810.010
Chi phí trả trước dài hạn khác	891.008	832.525
TỔNG CỘNG	5.566.420	6.028.493

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

Đây là các khoản đặt cọc cho mục đích phát triển các dự án tiềm năng và nhận chuyển nhượng cổ phần trong các đơn vị khác. Số dư tài sản ngắn hạn và dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>		
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	35.843.634	13.300.057
TỔNG CỘNG	35.843.634	13.300.057
Dài hạn:		
Đặt cọc khác	2.849.591	1.032.337
TỔNG CỘNG	2.849.591	1.032.337

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	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 dư đầu kỳ	65.001.736	58.463.962	3.703.900	1.291.621	2.199.174	130.660.393
Mua mới	298.227	689.311	486.363	61.998	29.863	1.565.762
Xây dựng mới	10.006.836	26.976.670	816.380	412.603	231.936	38.444.425
Tăng do mua công ty con	-	196.031	41	249	-	196.321
Thanh lý, nhượng bán	(159.559)	(555.515)	(335.813)	(24.259)	(74.033)	(1.149.179)
Giảm do thanh lý công ty con	(2.513.678)	(837.462)	(2.990)	(68.687)	(38.832)	(3.461.649)
Thay đổi khác	(610.226)	(91.110)	(717)	(444.820)	981.600	(165.273)
Số dư cuối kỳ	72.023.336	84.841.887	4.667.164	1.228.705	3.329.708	166.090.800
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	8.855.704	17.955.854	1.025.525	434.668	1.043.980	29.315.731
Khấu hao trong kỳ	2.569.731	6.850.702	435.230	140.477	442.228	10.438.368
Tăng do mua công ty con	-	58.197	-	-	-	58.197
Thanh lý, nhượng bán	(10.062)	(116.480)	(115.338)	(5.713)	(12.742)	(260.335)
Giảm do thanh lý công ty con	(354.645)	(382.126)	(2.299)	(33.577)	(13.685)	(786.332)
Thay đổi khác	196.651	(209.408)	(3.195)	(12.641)	68.809	40.216
Số dư cuối kỳ	11.257.379	24.156.739	1.339.923	523.214	1.528.590	38.805.845
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	56.146.032	40.508.108	2.678.375	856.953	1.155.194	101.344.662
Số dư cuối kỳ	60.765.957	60.685.148	3.327.241	705.491	1.801.118	127.284.955

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Bán quyền và các tài sản cố định vô hình liên quan khác	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu kỳ	529.499	3.628.664	24.833.863	2.207.996	31.200.022
Mua mới	39.436	425.341	21.605	99.361	585.743
Xây dựng mới	-	567.522	17.217.778	10.663	17.795.963
Giảm do bán công ty con	-	(138.111)	(177.320)	(24.856)	(340.287)
Thay đổi khác	1.437	(661.423)	662.441	(961)	1.494
Số dư cuối kỳ	570.372	3.821.993	42.558.367	2.292.203	49.242.935
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu kỳ	128.618	1.661.989	10.566.752	444.881	12.802.240
Hao mòn trong kỳ	19.745	605.253	3.680.075	215.162	4.520.235
Giảm do bán công ty con	-	-	(27.095)	(292)	(27.387)
Thay đổi khác	1.448	(242.583)	109.886	(25.043)	(156.292)
Số dư cuối kỳ	149.811	2.024.659	14.329.618	634.708	17.138.796
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu kỳ	400.881	1.966.675	14.267.111	1.763.115	18.397.782
Số dư cuối kỳ	420.561	1.797.334	28.228.749	1.657.495	32.104.139

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	40.764.055	7.681.837	48.445.892
Mua mới	1.769.515	1.087	1.770.602
Xây dựng mới	556.298	17.369	573.667
Thanh lý, nhượng bán	(204.741)	(6.941)	(211.682)
Giảm do bán công ty con	(799.586)	(129.499)	(929.085)
Thay đổi khác	237.066	(104.760)	132.306
Số dư cuối kỳ	<u>42.322.607</u>	<u>7.459.093</u>	<u>49.781.700</u>
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	6.329.530	3.809.284	10.138.814
Khấu hao trong kỳ	1.224.993	458.669	1.683.662
Giảm do bán công ty con	(138.098)	(101.296)	(239.394)
Thanh lý, nhượng bán	(33.182)	(4.937)	(38.119)
Thay đổi khác	8.817	17.226	26.043
Số dư cuối kỳ	<u>7.392.060</u>	<u>4.178.946</u>	<u>11.571.006</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	<u>34.434.525</u>	<u>3.872.553</u>	<u>38.307.078</u>
Số dư cuối kỳ	<u>34.930.547</u>	<u>3.280.147</u>	<u>38.210.694</u>

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu kỳ	105.708.010	83.325.334
Tăng do mua công ty con	1.298.460	1.000.000
Tăng trong năm	51.196.089	52.205.088
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(38.444.425)	(13.925.922)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(17.795.963)	(9.684.024)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(573.667)	(3.345.638)
Chuyển sang hàng tồn kho	(3.601.556)	(597.774)
Giảm do bán công ty con	(94.249)	(1.965.264)
Giảm khác	(1.818.451)	(2.047.278)
Số cuối kỳ	95.874.248	104.964.522

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

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Dự án</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án Vinfast	13.030.143	26.503.211
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	13.523.147	12.980.002
Dự án Khu đô thị khu vực TP.HCM	17.241.151	13.470.476

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số đầu kỳ	Phân chia lãi/(lỗ)	Đầu tư tăng/(giảm)	Số cuối kỳ
Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium	102.973	(102.973)	-	-
Công ty TNHH Khai thác và chế biến đá Tường Phú	88.948	(1.643)	-	87.305
Công ty CP Giống vật nuôi Hà Nội	47.236	-	-	47.236
Công ty CP In Sách Việt Nam	5.833	-	(342)	5.491
Công ty CP VinBrain	-	(27.420)	154.007	126.587
Công ty CP Genestory	41.284	(4.357)	(16.931)	19.996
Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G	139.450	39.554	1.039.033	1.218.037
Công ty CP Đầu tư Hiệp Thành Công	14.700	-	(14.700)	-
Công ty CP Du lịch Cá Tầm	43.603	344	(43.947)	-
Công ty CP Aivicam	-	(1.330)	4.158	2.828
Công ty CP VinFa	-	-	31.609	31.609
TỔNG CỘNG	484.027	(97.825)	1.152.887	1.539.089

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong các công ty liên kết này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Khai thác và chế biến đá Tường Phú	40,00	27,08	► Khai thác khoáng sản
2	Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội	37,63	37,63	► Chăn nuôi gia súc
3	Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	27,76	18,13	► In ấn
4	Công ty CP Genestory	30,32	30,32	► Nghiên cứu, phát triển công nghệ
5	Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G	49,00	24,99	► Sản xuất pin và ắc quy
6	Công ty CP VinBrain	49,74	49,74	► Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
7	Công ty Cổ Phần Aivicam	49,73	49,73	► Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
8	Công ty Cổ Phần VinFa	48,78	48,78	► Kinh doanh bất động sản

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản MV1 Việt Nam	2.593.324	2.593.324
Công ty CP kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	614.958	614.958
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	1.874.790	1.874.790
Prologium Holdings Ltd	1.204.000	1.170.500
Công ty CP Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	-	1.800.000
StoreDot Ltd	937.268	937.268
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Ngọc Viễn Đông	521.072	521.072
Công ty TNHH ĐT kinh doanh Thương mại Phát Lộc	342.076	342.076
Công ty CP Kinh doanh bất động sản S-Vin Việt Nam	363.621	363.621
Đầu tư công cụ tài chính	3.771.558	-
Các khoản đầu tư khác	1.669.793	473.907
TỔNG CỘNG	13.892.460	10.691.516

16.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền gửi dài hạn	6.486	6.486
Trái phiếu dài hạn	-	129.680
TỔNG CỘNG	6.486	136.166

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Công ty Nam Hà Nội</i>	<i>Công ty Sài Đông</i>	<i>Công ty Hoàng Gia</i>	<i>Các công ty con khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	1.479.784	1.455.055	812.737	2.469.320	6.216.896
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	(1.455.055)	-	-	(1.455.055)
Số dư cuối kỳ	<u>1.479.784</u>	<u>-</u>	<u>812.737</u>	<u>2.469.320</u>	<u>4.761.841</u>
Phân bổ lũy kế					
Số dư đầu kỳ	1.479.784	1.363.183	812.737	1.796.625	5.452.329
Phân bổ trong kỳ	-	78.393	-	180.070	258.463
Giảm trong kỳ	-	(1.441.576)	-	-	(1.441.576)
Số dư cuối kỳ	<u>1.479.784</u>	<u>-</u>	<u>812.737</u>	<u>1.976.695</u>	<u>4.269.216</u>
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	-	91.872	-	672.695	764.567
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>492.625</u>	<u>492.625</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2023

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản người mua trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn; khoản ứng trước cho mục đích thực hiện hợp đồng xây dựng và người mua trả tiền trước cho các hoạt động kinh doanh khác.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.226.878	9.843.867
Thuế giá trị gia tăng	3.288.770	7.842.589
Thuế thu nhập cá nhân	786.184	631.371
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	330.040	2.056.432
Thuế và các khoản phải nộp khác	1.748.346	1.969.673
TỔNG CỘNG	20.380.218	22.343.932

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Chi phí lãi vay trích trước	3.936.961	1.544.987
Chi phí xây dựng trích trước	37.550.820	27.960.684
Chi phí bán hàng trích trước	6.100.847	5.546.415
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ	1.717.963	1.598.130
Các khoản chi phí phải trả khác	4.250.156	3.722.457
TỔNG CỘNG	53.556.747	40.372.673

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động giáo dục	2.611.973	2.136.517
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự và căn hộ	808.621	814.192
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý biệt thự và căn hộ	508.312	469.140
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	251.334	148.561
TỔNG CỘNG	4.180.240	3.568.410
Dài hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự và căn hộ	1.263.492	2.072.650
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	560.176	691.057
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	1.730.865	887.645
TỔNG CỘNG	3.554.533	3.651.352

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**22.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản	56.794.394	39.129.586
Nhận vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với các đối tác	31.329.314	13.331.422
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	6.108.601	7.659.044
Quỹ bảo trì căn hộ	1.925.440	2.241.767
Đặt cọc từ khách hàng thuê phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22.2)	562.154	561.557
Phải trả theo Thư tín dụng	5.754.971	7.637.320
Phải trả khác	5.525.824	4.998.097
TỔNG CỘNG	108.000.698	75.558.793

22.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê	1.633.693	1.468.294
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22.1)	(562.154)	(561.557)
Nhận vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với các đối tác	5.875.000	-
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	14.538.875	572.167
Phải trả dài hạn khác	804.073	481.601
TỔNG CỘNG	22.289.487	1.960.505

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**23. VAY VÀ NỢ****23.1 Vay và nợ ngắn hạn**

		<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
		<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay ngắn hạn		39.971.185	15.314.812
- Vay hạn mức tín dụng		36.717.719	14.984.332
- Vay ngắn hạn khác		4.435.441	330.480
Vay dài hạn đến hạn trả	23.2.1	16.754.234	16.086.798
Trái phiếu đến hạn trả	23.2.2	46.046.544	9.192.847
Trái phiếu hoán đổi đến hạn trả	23.2.3	10.511.157	-
Nợ thuê tài chính đến hạn trả		57.711	-
TỔNG CỘNG		114.522.806	40.594.457

23.2 Vay và nợ dài hạn

		<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
		<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay dài hạn	23.2.1	69.901.959	61.410.373
Trái phiếu phát hành	23.2.2	28.757.192	58.393.968
Nợ thuê tài chính dài hạn		130.677	-
TỔNG CỘNG		98.789.828	119.804.341

23.2.1 Vay dài hạn

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Số cuối kỳ (Triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	870.954	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(58.064)</i>	
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	2.000.000	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 2 năm 2028
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	6.489.976	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 6 năm 2027
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(1.676.000)</i>	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	345.000	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 8 năm 2024
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(345.000)</i>	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	2.444.151	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 6 năm 2028
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(485.000)</i>	
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	VND	24.060	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(18.960)</i>	
Woori Bank - Singapore	USD	1.445.916	Tháng 10 năm 2026
HSBC - Singapore	USD	1.917.040	Tháng 5 năm 2025
Khoản vay hợp vốn 1	USD	13.380.161	Từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 9 năm 2030
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(2.121.857)</i>	
Khoản vay hợp vốn 2	USD	2.192.878	Từ tháng 6 năm 2024 đến tháng 12 năm 2026
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(363.675)</i>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)****23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)****23.2.1 Vay dài hạn (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản vay dài hạn được trình bày như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối kỳ (Triệu VND)	Ngày đáo hạn
Khoản vay hợp vốn 3	USD	3.716.764	Từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 11 năm 2024
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(3.716.764)	
Khoản vay hợp vốn 4	USD	4.262.746	Từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 11 năm 2024
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(4.262.746)	
Khoản vay hợp vốn 5	USD	8.747.141	Từ tháng 6 năm 2024 đến tháng 12 năm 2026
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(1.456.500)	
Khoản vay hợp vốn 6	USD	7.398.356	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 2 năm 2026
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(1.329.056)	
Khoản vay hợp vốn 7	USD	3.109.286	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 11 năm 2029
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(129.738)	
Khoản vay hợp vốn 8	USD	5.848.581	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026
Khoản vay hợp vốn 9	USD	5.704.767	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 3 năm 2028
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(444.436)	
Khoản vay hợp vốn 10	VND	800.242	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(62.344)	
Khoản vay hợp vốn 11	VND	716.855	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026
Khoản vay hợp vốn 12	USD	5.125.144	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 8 năm 2026
Khoản vay hợp vốn 13	USD	1.299.501	Tháng 6 năm 2025
Khoản vay hợp vốn 14	USD	472.137	Tháng 6 năm 2025
Một số đối tác doanh nghiệp	VND, EUR	8.344.537	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 10 năm 2026
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(184.094)	
TỔNG CỘNG		69.901.959	
Trong đó:			
Vay dài hạn		86.656.193	
Vay dài hạn đến hạn trả		(16.754.234)	

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 6,8%/năm đến 16%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 11%/năm đến 12%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 4,9% đến 12%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi từ 4,1%/năm đến 8,76%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	EUR	Lãi suất cố định 4%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**23. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)**23.2 Vay và nợ dài hạn** (tiếp theo)**23.2.2 Trái phiếu phát hành**

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối kỳ (Triệu VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
			Lãi suất thả nổi, lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 2,8% đến 4,5%/năm;
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương <i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>	46.336.675 (24.827.714)	Từ 1,5 đến 10 năm	Lãi suất cố định từ 8,5% - 14,5%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	1.410.544	Từ 2 đến 3 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4% đến 4,5%/năm
Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch và ngân hàng The Bank of New York Mellon SA/NV, Dublin Branch <i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>	6.194.167 (6.194.167)	5 năm (*)	Lãi suất cố định 3%/năm
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch <i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>	15.024.663 (15.024.663)	5 năm (**)	Lãi suất thả nổi
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch; Ngân hàng UBS AG Singapore Branch và Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch	5.837.687	5 năm (*)	Lãi suất cố định 10%/năm
TỔNG CỘNG	28.757.192		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	74.803.736		
<i>Trái phiếu đến hạn trả</i>	(46.046.544)		

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)****23.2.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)**

Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ vay nợ của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

- Một số hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư, chi phí xây dựng cơ bản dở dang và lợi tức gắn liền với một số hàng tồn kho; và
- Hàng tồn kho của một đối tác;
- Số dư tài khoản dự phòng trả nợ tại Ngân hàng Quản lý Tài khoản nước ngoài; số dư tài khoản Doanh thu mở tại một ngân hàng thương mại và các lợi ích liên quan khác; khoản bảo lãnh thanh toán bởi một ngân hàng tại Việt Nam; khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng phát triển Châu Á và tài khoản tiền gửi mở tại một ngân hàng trong nước;
- Một số cổ phần của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một công ty con khác trong Tập đoàn và một số cổ phiếu của Công ty con được nắm giữ bởi một số bên liên quan.

(*) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes"), một công ty con, theo mức giá thực hiện đã được xác định tại thời điểm phát hành trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan. Trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện và tại thời điểm theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

(**) Công ty có quyền mua lại toàn bộ trái phiếu theo một số điều kiện quy định trong văn kiện trái phiếu. Trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện hoặc có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Vinfast Auto Ltd. ("Công ty Vinfast Auto"), theo mức giá thực hiện và tại thời điểm theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

23.2.3 Trái phiếu hoán đổi

Trái phiếu hoán đổi có giá trị 425 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 9 năm 2021 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 3,25%/năm. Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu này sang cổ phiếu của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trái phiếu này được phân loại sang ngắn hạn.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: Triệu VND									
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	
Năm trước										
Số đầu kỳ	38.675.533	40.063.173	(1.344.123)	77.845	18.481.872	(198.406)	4.718.123	59.097.849	159.571.866	
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	8.781.861	(6.737.517)	2.044.344	
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi	13.040	(13.040)	-	-	-	-	-	-	-	
- Bán công ty con	-	-	-	-	-	-	(200.508)	(1.189.655)	(1.390.163)	
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát	-	-	-	-	-	-	1.055.635	(26.868.860)	(25.813.225)	
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	4.723.482	4.723.482	
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(3.382.021)	(3.382.021)	
- Thay đổi khác	-	-	-	10.000	-	(19.733)	(8.468)	(80.633)	(98.834)	
Số cuối kỳ	38.688.573	40.050.133	(1.344.123)	87.845	18.481.872	(218.139)	14.346.643	25.562.645	135.655.449	
Năm nay										
Số đầu kỳ	38.688.573	40.050.133	(1.344.123)	87.845	18.481.872	(218.139)	14.346.643	25.562.645	135.655.449	
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	2.062.572	(11.511)	2.051.061	
- Tăng vốn	97.260	-	-	-	-	-	-	-	97.260	
- Tăng vốn từ thặng dư vốn	-	-	-	-	3.539.200	-	-	(3.539.200)	-	
- Bán công ty con	-	-	-	-	-	-	22.053	(180.500)	(158.447)	
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát	-	133.746	-	-	-	-	5.447.154	(6.000.820)	(419.920)	
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	10.655.312	10.655.312	
- Thay đổi khác	-	-	-	10.000	-	217.852	(69.415)	(17.576)	140.861	
Số cuối kỳ	38.785.833	40.183.879	(1.344.123)	97.845	22.021.072	(287)	21.809.007	26.468.350	148.021.576	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**25. DOANH THU****25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý IV năm 2023	Đơn vị tính: Triệu VND Quý IV năm 2022
Tổng doanh thu	27.451.788	41.394.074
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.808.410	29.212.401
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.395.614	2.151.052
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	2.360.042	1.163.671
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	1.233.416	1.234.370
Doanh thu cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.638.953	1.379.783
Doanh thu hoạt động sản xuất	11.289.699	4.010.745
Doanh thu khác	3.725.654	2.242.052
Các khoản giảm trừ doanh thu	(24.016)	43.895
Doanh thu thuần	27.427.772	41.437.969
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.808.410	29.212.401
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.395.614	2.151.052
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	2.359.921	1.163.196
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	1.233.416	1.234.370
Doanh thu cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.638.953	1.379.783
Doanh thu hoạt động sản xuất	11.265.804	4.055.120
Doanh thu khác	3.725.654	2.242.047

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**25. DOANH THU** (tiếp theo)**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý IV năm 2023	Đơn vị tính: Triệu VND Quý IV năm 2022
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	570.552	726.282
Lãi chênh lệch tỷ giá	157.498	(498)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con	3.869.294	863.231
Thu nhập tài chính khác	1.032.822	369.844
TỔNG CỘNG	5.630.560	1.958.859

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2023	Đơn vị tính: Triệu VND Quý IV năm 2022
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	3.835.371	13.417.874
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.104.366	877.354
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	3.089.262	2.663.946
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	927.046	939.798
Giá vốn cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.133.512	997.733
Giá vốn hoạt động sản xuất	16.620.633	7.122.810
Giá vốn khác	3.536.565	1.968.846
TỔNG CỘNG	30.246.755	27.988.361

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý IV năm 2023	Đơn vị tính: Triệu VND Quý IV năm 2022
Chi phí lãi vay	4.534.446	2.579.072
Chi phí phát hành trái phiếu	845.138	266.856
Lỗ chênh lệch tỷ giá	267.986	(1.210.942)
Chi phí tài chính khác	392.978	675.560
TỔNG CỘNG	6.040.548	2.310.546

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV năm 2023	Đơn vị tính: Triệu VND Quý IV năm 2022
Thu nhập khác	14.175.489	26.704
Thu nhập từ phạt hợp đồng	190.945	167.574
Thu nhập khác	13.984.544	(140.870)
Chi phí khác	1.481.631	514.334
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	176.113	87.327
Chi phí phạt hợp đồng và phạt khác	1.078.148	59.317
Chi phí khác	227.370	367.690
GIÁ TRỊ THUẦN	12.693.858	(487.630)

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2023	Đơn vị tính: Triệu VND Quý IV năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.554	3.777.853
(Thu nhập)/ Chi phí thuế TNDN hoãn lại	796.625	(234.234)
TỔNG CỘNG	811.179	3.543.619

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Thu tiền từ cung cấp dịch vụ lữ hành, khám chữa bệnh	356.985
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ lữ hành, khám chữa bệnh	37.063
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải trả tiền mua dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và tư vấn	31.247
		Thu tiền từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	128.862
		Thanh toán tiền dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và tư vấn	175.437
Công Ty Cổ Phần Di Chuyển Xanh Và Thông Minh GSM	Cùng chủ sở hữu	Thu tiền từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.163.530

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

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

Trong kỳ, Tập đoàn cung cấp và sử dụng dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường, đồng thời không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2022: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Các khoản phải thu và phải trả lớn với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công Ty Cổ Phần Di Chuyển Xanh Và Thông Minh GSM	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.424.481
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu thanh lý tài sản cố định	1.654.366
		Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	396.165
Các cá nhân	Cá nhân liên quan	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	404.250
			4.879.262
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cùng chủ sở hữu	Phải thu lãi cho vay	44.273
			44.273
Tài sản dài hạn khác			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng tài sản	1.643.577
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm	Cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng tài sản	173.678
			1.817.255
Phải thu về cho vay			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cùng chủ sở hữu	Cho vay	22.544
			22.544
Phải trả khác			
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải trả về chia sẻ lợi nhuận BCC	51.326
Các cá nhân	Cá nhân liên quan	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	1.729.000
			1.780.326

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng**

Tập đoàn đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản và sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 75.731 tỷ VND.

Tập đoàn cũng có các cam kết xây dựng Dự án tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2 (đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở, Hà Nội), Dự án Khu công viên và Hồ điều hòa (khu vực phía Bắc và mở rộng phía Nam nghĩa trang Mai Dịch, Hà Nội) và Dự án Khu công viên và hồ điều hòa (tại lô đất CV 1, Khu đô thị Cầu Giấy, Hà Nội) theo các hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) được ký kết với một số cơ quan Nhà nước.

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đến 1 năm	3.681.899	5.508.664
Trên 1 đến 5 năm	6.649.625	10.108.528
Trên 5 năm	17.225.003	8.267.886
TỔNG CỘNG	27.556.527	23.885.078

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG** (tiếp theo)**Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê**

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	1.829.410	1.069.903
Trên 1 đến 5 năm	6.385.004	4.171.072
Trên 5 năm	17.603.650	17.607.365
TỔNG CỘNG	25.818.064	22.848.340

Các cam kết khác*Cam kết theo hợp đồng mua bán cổ phần của Công ty Triển lãm Việt Nam*

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

Cam kết theo hợp đồng mua cổ phần công ty TNHH TTTC Berjaya

Theo hợp đồng chuyển nhượng vốn giữa giữa Công ty Vinhomes, công ty con, với một đối tác doanh nghiệp ký ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cần Giờ cam kết mua lại 32,5% vốn điều lệ của công ty TNHH TTTC Berjaya. Khoản cam kết còn lại mà Công ty Vinhomes phải chi trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 503,7 tỷ VND.

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

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, Công ty Metropolis Hà Nội, công ty con, đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển một dự án bất động sản với một số đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội đã đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp để nhận quyền chọn mua phần vốn góp của công ty này trong dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp. Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND. Khoản vốn đầu tư cam kết của Công ty Hoàng Gia tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 782 tỷ VND.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

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

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

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

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

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

- (i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m²); và
- (ii) Quyền sở hữu ½ tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

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

Tập đoàn đã ký kết các thỏa thuận thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án bất động sản và một số ngân hàng cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản tại các dự án này. Theo các thỏa thuận này, Tập đoàn sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

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

Cam kết liên quan đến sản lượng mua hàng

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

Nợ tiềm tàng liên quan tới phạt dừng hợp đồng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã ước tính các chi phí bồi thường do dừng hợp đồng với các nhà cung cấp liên quan đến dự án sản xuất xe xăng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình đàm phán để xác định giá trị cuối cùng của khoản bồi thường với các nhà cung cấp.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại, căn hộ/biệt thự và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn và các khu nghỉ dưỡng, cho thuê nhà hàng, khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan;
- Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại hệ thống Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống giáo dục Vinschool và Đại học VinUni của Tập đoàn;
- Hoạt động sản xuất: bao gồm hoạt động sản xuất và kinh doanh ô tô, xe máy và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác; và
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm hoạt động xây dựng, công nghệ, các dịch vụ và bán hàng hóa khác.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và năm nay như sau:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Kinh doanh chuyên nhuận bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần									
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	94.319.625	9.125.313	8.962.246	4.415.015	5.127.421	28.419.229	11.265.431	-	161.634.280
Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1)	-	725.138	311.819	99.227	-	1.623.928	11.981.984	(14.742.096)	-
Tổng doanh thu thuần	94.319.625	9.850.451	9.274.065	4.514.242	5.127.421	30.043.157	23.247.415	(14.742.096)	161.634.280
Kết quả hoạt động kinh doanh									
Khấu hao và hao mòn	489.278	1.994.684	2.317.026	562.595	451.127	10.631.968	681.003	-	17.127.681
Phần được chia từ lỗ của công ty liên kết và liên doanh	343	-	-	-	-	(64.749)	(33.419)	-	(97.825)
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	27.874.234	4.809.830	(4.909.044)	(747.674)	581.085	(33.471.191)	1.233.558	(257.763)	(4.886.965)
Thu nhập thuần không phân bổ (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	18.567.961
Tài sản và công nợ									
Tài sản theo bộ phận	312.420.464	55.894.218	45.388.889	8.584.471	13.124.283	172.558.759	13.617.751	(10.871.572)	610.717.263
Tài sản không phân bổ (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	58.899.810
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	204.081.307	6.227.078	14.507.445	1.420.550	3.671.950	44.982.838	16.269.997	(10.871.572)	280.289.593
Tổng nợ phải trả không phân bổ (4)	-	-	-	-	-	-	-	-	241.305.904
Các thông tin bộ phận khác									
Đầu tư vào công ty liên kết liên doanh	-	-	-	-	-	1.218.037	321.052	-	1.539.089
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	11.991.374	4.670.305	3.885.411	767.823	2.481.344	29.691.803	1.630.136	-	55.118.196

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2023

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác, chi phí khác.
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại, tài sản thuế thu nhập hoãn lại, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản cho vay ngắn hạn các khoản đầu tư dài hạn khác, các khoản cho vay dài hạn, lãi vay phải thu, thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu Nhà nước vì những tài sản này được quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn, trái phiếu chuyển đổi, thuế phải trả Nhà nước, các khoản vay ngắn hạn, các khoản chi phí lãi vay phải trả và thuế thu nhập hoãn lại phải trả vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

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

Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện nào khác 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 Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.



Văn Thị Hải Hà
Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2024



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Phó Tổng Giám đốc

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

<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>Ngành nghề</u>
1	Công ty CP Vincom Retail	60,33%	60,33%	Số 7, Đường Bông Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100,00%	60,33%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Suối Hoa	99,90%	60,27%	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, P. Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	100,00%	60,33%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	99,90%	60,27%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty CP Vinhomes	69,34%	69,34%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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	Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
8	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	Xây dựng nhà và các công trình dân dụng
9	Công ty CP Đô Thị Du Lịch Cần Giờ	99,99%	69,28%	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
10	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Sinh Thái	100,00%	69,20%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

<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>Ngành nghề</u>
11	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	99,39%	68,78%	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park, Lô đất CCTP-10, Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Và Đầu Tư Việt Nam	70,00%	48,44%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Đô Thị Đại Học Quốc tế Berjaya Việt Nam	97,90%	67,82%	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
14	Công ty TNHH Trung Tâm Tài Chính Việt Nam Berjaya	67,50%	46,76%	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
15	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	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
16	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn	100,00%	69,28%	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
17	Công ty CP Phát triển GS Củ Chi	100,00%	69,34%	Tầng 20A, TTTM Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty CP Phát Triển Thành Phố Xanh	100,00%	69,28%	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
19	Công ty CP Delta	100,00%	69,31%	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
20	Công ty CP Đầu Tư Khu Công Nghiệp Vinhomes	100,00%	69,34%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tru sở chính	Ngành nghề
22	Công ty Cổ phần Thương Mại Và Đầu Tư Sơn Thái	99,99%	69,27%	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
23	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	100,00%	69,34%	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất
24	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	100,00%	69,34%	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất
25	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
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	99,00%	68,64%	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	100,00%	69,31%	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
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	100,00%	69,31%	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
29	Công ty CP Bất Động Sản Xavincó	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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	Công ty Cổ phần Phát triển NVY	80,00%	80,00%	Số 1 đường Hà Nội, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
35	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	100,00%	69,31%	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

<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>Ngành nghề</u>
36	Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh VSN	100,00%	100,00%	Tòa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Văn, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
37	Công ty CP Vinpearl	98,01%	98,01%	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 TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	100,00%	98,03%	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
39	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI	100,00%	100,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
40	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
41	Công ty CP Cảng Nha Trang	99,29%	99,29%	05 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
42	Công ty Vinpearl Australia	100,00%	100,00%	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
43	Công ty Cape Wickham Golf Links	100,00%	100,00%	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
44	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	100,00%	100,00%	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
45	Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt	100,00%	100,00%	Tòa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Văn, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
46	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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

<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>Ngành nghề</u>
47	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
48	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
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	61,42%	61,42%	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
50	Công ty Cổ phần Vinschool	100,00%	61,43%	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
51	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
52	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	100,00%	100,00%	Ô đất ký hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
53	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
54	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
55	Công ty VinFast Auto	50,69%	50,69%	61 ROBINSON ROAD #06-01 61 ROBINSON	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
56	Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	99,90%	50,64%	SINGAPORE (068893) 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

<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>Ngành nghề</u>
57	Công ty Vinfast Germany	100,00%	50,64%	106 ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
58	Công ty Vinfast Engineering Australia	100,00%	50,64%	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
59	Công ty CP Vingroup Investment Việt Nam	100,00%	50,96%	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
60	Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Và Dịch Vụ Vinfast	99,50%	50,71%	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
61	Công ty Vingroup USA	100,00%	50,69%	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
62	Công ty Vinfast Auto	100,00%	50,69%	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
63	Công ty Vinfast USA Distribution	100,00%	50,69%	333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
64	Công ty VinFast Auto Canada	100,00%	50,96%	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
65	Công ty Vinfast France	100,00%	50,96%	95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
66	Vinfast Netherlands B.V	100,00%	50,96%	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
67	Công ty VinFast Manufacturing US	100,00%	50,69%	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina	Lắp ráp xe điện và Ebus
68	Công ty SpecCo	100,00%	50,69%	Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1- 9008, Cayman Islands	Công ty mua lại cho mục đích đặc biệt
69	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia	99,90%	50,64%	Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl. Prof.Dr.Satrio Kav 18, Kuningan Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia	Nghiên cứu và phát triển thị trường

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

<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>Ngành nghề</u>
70	Công ty Varchaunam Consultancy Private Limited	99,90%	50,64%	FLAT NO. 164 GROUND FLOOR, SURYODAYA APARTMENT POCKET-8 SECTOR 12 D WARKA, DELHI, West Delhi, Delhi, 110078, India	Kinh doanh ô tô
71	Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium Vinfast	100,00%	82,65%	Nhà xưởng Bumper, thuộc Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
72	Công ty Vinfast UK Ltd	100,00%	50,69%	21 Holborn Viaduct, London, United Kingdom EC1A 2DY	Kinh doanh ô tô
73	Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co., Ltd	100,00%	50,69%	Level 29, The Offices at CentralWorld, 999/9 Rama I Road Khwaeng Pathumwan Bangkok Thailand 10330	Kinh doanh ô tô
74	VinFast Middle East FZE	100,00%	50,69%	Jebel Ali Freezone, Dubai United Arab Emirates	Kinh doanh ô tô
75	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
76	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES Hà Tĩnh	99,80%	50,90%	Khu Kinh tế Vũng Áng, Xã Kỳ Lợi, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
77	Công ty VinES USA	100,00%	51,00%	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, County of Kent	Kinh doanh PIN bao gồm: bán, cho thuê, sửa chữa
78	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
79	Công ty Vinsmart Trading And Investment	100,00%	82,65%	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
80	Công ty Vingroup Global	100,00%	82,65%	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ
81	Công ty Vingroup Investment	90,15%	74,50%	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

<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>Ngành nghề</u>
82	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
83	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
84	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
85	Công Ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	80,00%	55,78%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
86	Công ty CP VIN3S	100,00%	85,43%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
87	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
88	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
89	Công ty CP Đầu Tư Bảo Lai	96,48%	66,84%	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
90	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	100,00%	66,84%	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
91	Công ty CP Đá Cẩm Thạch Dốc Thằng	100,00%	67,55%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
92	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	100,00%	66,84%	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

<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>Ngành nghề</u>
93	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	100,00%	66,84%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
94	Công ty CP Khoáng Sản Phan Thanh	100,00%	67,05%	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
95	Công ty CP Đầu Tư Vạn Khoa	100,00%	67,71%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
96	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
97	Công ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển Sinh Thái	100,00%	68,76%	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
98	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
99	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
100	Công ty Vinsmart Ukraine	100,00%	74,50%	61105, Tòa nhà 15, Zabaikalskuy lane, Vùng Kharkiv, Thành phố Kharkiv, Ukraina	Nghiên cứu và phát triển thị trường
101	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
102	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	99,92%	69,28%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
103	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	99,80%	97,81%	Số 50A, Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

<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>Ngành nghề</u>
104	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	99,80%	97,81%	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shop - House, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng,	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
105	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	99,80%	97,81%	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
106	Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	100,00%	98,00%	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
107	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ	99,80%	97,81%	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
108	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	99,80%	97,81%	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
109	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
110	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
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>

Đơn vị tính: Triệu VND

PL	CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Chênh lệch	%	Năm nay
01	Tổng doanh thu	27.451.788	41.394.074	(13.942.286)	-34%	161.666.961
02	Các khoản giảm trừ	24.016	(43.895)	67.911		32.681
10	Doanh thu thuần	27.427.772	41.437.969	(14.010.197)	-34%	161.634.280
11	Giá vốn hàng bán	30.246.755	27.988.361	2.258.394	8%	137.628.254
20	Lợi nhuận gộp	(2.818.983)	13.449.608	(16.268.591)	-121%	24.006.026
21	Doanh thu tài chính	5.630.560	1.958.859	3.671.701	187%	21.197.935
22	Chi phí tài chính	6.040.548	2.310.546	3.730.002	161%	22.517.575
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	5.379.584	2.845.928	2.533.656	89%	17.410.044
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	3.524	(9.025)	12.549	139%	(97.825)
25	Chi phí bán hàng	3.116.062	3.808.842	(692.780)	-18%	12.043.223
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.046.501	4.775.960	270.541	6%	15.088.938
30	Lợi nhuận thuần	(11.388.010)	4.504.094	(15.892.104)	-353%	(4.543.600)
31	Thu nhập khác	14.175.489	26.704	14.148.785	52984%	21.822.851
32	Chi phí khác	1.481.631	514.334	967.297	188%	3.598.255
40	Lãi/(Lỗ) khác	12.693.858	(487.630)	13.181.488	2703%	18.224.596
50	Lợi nhuận trước thuế	1.305.848	4.016.464	(2.710.616)	-67%	13.680.996
51	CP thuế TNDN hiện hành	14.554	3.777.853	(3.763.299)	-100%	11.290.275
52	Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	796.625	(234.234)	1.030.859	440%	339.660
60	Lợi nhuận sau thuế	494.669	472.845	21.824	5%	2.051.061
61	LN sau thuế của CĐ công ty mẹ	(158.766)	1.988.995	(2.147.761)	-108%	2.062.572
62	LN sau thuế của CĐ thiểu số	653.435	(1.516.150)	2.169.585	143%	(11.511)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-	-		556

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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>

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

Doanh thu thuần giảm 34% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu chuyển nhượng bất động sản và hoạt động sản xuất.

Doanh thu tài chính tăng 187% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con.

Chi phí tài chính tăng 161% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng chi phí lãi vay và lỗ chênh lệch tỷ giá.

Chi phí bán hàng giảm 18% so với cùng kỳ năm trước tương ứng với giảm doanh thu.

Lãi hoạt động khác chủ yếu đến từ thu nhập từ nhận tài trợ.

Ngày 30 tháng 1 năm 2024

