

**Tập Đoàn  
Vingroup  
- Công Ty  
CP**

Digitally signed by Tập Đoàn  
Vingroup - Công Ty CP  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI,  
L=Quận Long Biên, CN=Tập  
Đoàn Vingroup - Công Ty  
CP,  
OID.0.9.2342.19200300.100.  
1.1=MST:0101245486  
Reason: I am the author of  
this document  
Location: your signing  
location here  
Date: 2024-03-30 00:29:58  
Foxit Reader Version: 9.6.0

## **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



**Building a better  
working world**

# **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 98
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	99 - 110

002-06  
CÔNG TY  
HÀNG  
& YOU  
NĂM  
HÀNH  
NỘI  
- T.P

# 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 và một chi nhánh có địa chỉ tại số 72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó chủ tịch	
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	
Ông Chín Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	
Bà Chun Chea Rhan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2023
Ông Yoo Ji Han	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2023

### BAN KIỂM SOÁT

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

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



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

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

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

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

Bà Mai Hương Nội được Ông Nguyễn Việt Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 002/2024/GUQ-TGD-VINGROUP ngày 24 tháng 1 năm 2024.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Mai Hương Nối  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11537055/66917039-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 110, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội**



Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1



Nguyễn Văn Huy  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5592-2020-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 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 năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>343.536.472</b>	<b>283.116.653</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>27.982.623</b>	<b>26.213.302</b>
111	1. Tiền		26.529.351	7.896.325
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.453.272	18.316.977
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>6.998.671</b>	<b>6.735.880</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	2.352.947
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	6.998.671	4.382.933
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>168.114.731</b>	<b>126.232.017</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	27.473.498	25.276.287
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	37.390.279	37.954.852
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.1	7.637.650	8.256.866
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	96.748.810	55.864.370
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(1.135.506)	(1.120.358)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>92.623.746</b>	<b>98.587.507</b>
141	1. Hàng tồn kho		102.040.889	104.024.054
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.417.143)	(5.436.547)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>47.816.701</b>	<b>25.347.947</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.319.300	3.252.605
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		9.110.792	8.456.837
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	292.336	338.448
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	36.094.273	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 năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>324.119.295</b>	<b>294.290.587</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>8.237.482</b>	<b>9.932.866</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	981.892	1.724.508
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8.2	1.147.876	2.486.207
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	6.107.714	5.722.151
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>160.409.312</b>	<b>119.742.444</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	128.273.500	101.344.662
222	Nguyên giá		167.373.689	130.660.393
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(39.100.189)	(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	3. Tài sản cố định vô hình	15	31.930.699	18.397.782
228	Nguyên giá		49.248.279	31.200.022
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.317.580)	(12.802.240)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>37.538.324</b>	<b>38.307.078</b>
231	1. Nguyên giá		49.104.181	48.445.892
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(11.565.857)	(10.138.814)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>93.511.565</b>	<b>105.708.010</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	93.511.565	105.708.010
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>19</b>	<b>14.605.235</b>	<b>11.145.373</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	19.1	1.539.089	484.027
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	13.892.460	10.691.516
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(826.314)	(166.336)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	136.166
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>9.817.377</b>	<b>9.454.816</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.195.116	6.028.493
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	1.262.502	1.629.419
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.867.134	1.032.337
269	4. Lợi thế thương mại	20	492.625	764.567
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>667.655.767</b>	<b>577.407.240</b>

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 năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>519.434.081</b>	<b>441.751.791</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>401.298.366</b>	<b>298.411.509</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	34.874.264	36.539.334
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	45.755.699	74.724.604
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	19.397.683	22.343.932
314	4. Phải trả người lao động		1.778.730	1.602.886
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	52.175.889	40.372.673
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	4.214.641	3.568.410
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	122.783.141	75.558.793
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	116.235.201	40.594.457
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	4.083.118	3.106.420
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>118.135.715</b>	<b>143.340.282</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	579.186	488.013
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	4.088.954	3.651.352
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	7.324.415	1.960.505
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	97.018.190	119.804.341
339	5. Trái phiếu hoán đổi	26.4	-	9.866.970
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	1.202.316	1.138.987
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	27	7.922.654	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 năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>148.221.686</b>	<b>135.655.449</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28</b>	<b>148.221.686</b>	<b>135.655.449</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		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		22.021.073	18.481.872
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.344.123)	(1.344.123)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(109.196)	(218.139)
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		97.845	87.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		14.105.693	14.346.643
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		14.338.177	4.709.655
421b	- (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(232.484)	9.636.988
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		34.480.682	25.562.645
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>667.655.767</b>	<b>577.407.240</b>

Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	161.452.751	101.809.529
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(25.183)	(15.947)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	161.427.568	101.793.582
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(137.919.092)	(87.099.750)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		23.508.476	14.693.832
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.3	20.502.485	33.048.100
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành</i>	31	(22.841.357) (17.245.871)	(14.326.299) (10.758.322)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	(97.825)	(86.524)
25	9. Chi phí bán hàng	32	(12.513.907)	(9.371.097)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(13.463.255)	(15.953.649)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.905.383)	8.004.363
31	12. Thu nhập khác	33	22.132.506	5.809.849
32	13. Chi phí khác	33	(3.457.771)	(1.058.694)
40	14. Lợi nhuận khác	33	18.674.735	4.751.155
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.769.352	12.755.518
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35	(11.287.235)	(11.230.925)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35	(426.056)	519.751
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.056.061	2.044.344
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	28.1	2.156.925	8.781.861
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28.1	(100.864)	(6.737.517)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	565	2.367
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	525	2.214

Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nô  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>13.769.352</b>	<b>12.755.518</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		17.605.842	21.284.073
03	Các khoản dự phòng		6.442.431	3.325.467
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.523.845	1.847.813
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.296.045)	(35.207.028)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trong năm)	31	17.245.871	10.758.322
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>40.291.296</b>	<b>14.764.165</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(50.508.784)	(56.073.019)
10	Tăng hàng tồn kho		(9.345.650)	(47.051.573)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		17.867.029	107.552.634
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		650.334	(2.538.613)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		2.352.947	2.556.548
14	Tiền lãi vay đã trả		(14.438.520)	(9.901.728)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.880.320)	(4.504.574)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(20.011.668)</b>	<b>4.803.840</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(54.548.151)	(75.160.452)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		5.774.148	3.323.256
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(13.925.224)	(5.398.167)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		12.921.899	11.158.782
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(26.339.194)	(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)		47.294.434	50.942.091
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia		1.836.680	5.812.574
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(26.985.408)</b>	<b>(20.958.571)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		10.752.548	4.723.482
33	Tiền thu từ đi vay		115.658.072	70.060.373
34	Tiền trả nợ gốc vay		(77.620.096)	(47.287.263)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(11.298)	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát	28.1	(60.950)	(3.382.021)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>48.718.276</b>	<b>24.114.571</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>1.721.200</b>	<b>7.959.840</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>26.213.302</b>	<b>18.352.236</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		48.121	(98.774)
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>27.982.623</b>	<b>26.213.302</b>

Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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.

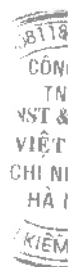
Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

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 và một chi nhánh có địa chỉ tại số 72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 327 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 313 người).

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

- ▶ 110 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 104 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1;
- ▶ Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Tập đoàn sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Tập đoàn trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Trong năm 2023, Tập đoàn có khoản lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh là 4.905 tỷ VND và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nợ ngắn hạn của Tập đoàn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 57.762 tỷ VND. Do đó khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn sẽ phụ thuộc vào việc hoàn thành các kế hoạch kinh doanh và tài chính đã được đề ra.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã lập kế hoạch cho 12 tháng tiếp theo bao gồm dòng tiền dự kiến sẽ được tạo ra từ các dự án đang triển khai, tái cơ cấu các khoản đầu tư và các kế hoạch huy động vốn. Ngoài ra, Tập đoàn có thể điều chỉnh tiến độ một số khoản chi, nếu cần thiết. Sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn cũng đã ký kết các thỏa thuận để chuyển nhượng một số khoản đầu tư như được trình bày tại Thuyết minh số 44.

Dựa trên các cơ sở này, Tập đoàn dự kiến có thể tiếp tục hoạt động và thanh toán các khoản nợ phải trả của Tập đoàn trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong 12 tháng tiếp theo. Do đó, Ban Giám đốc Tập đoàn đã lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

Vi vậy, báo cáo tài chính hợp nhất này chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện nếu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn không được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

### 2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam (“VND”). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam (“triệu VND”).

### 2.6 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan việc trình bày số dư khoản phải trả thư tín dụng như trình bày trong Thuyết minh số 42.

#### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### *Hàng tồn kho bất động sản*

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí 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.

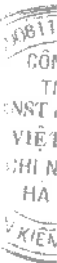
Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

##### *Hàng tồn kho sản xuất*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Hàng tồn kho sản xuất (tiếp theo)*

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

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền, và hàng hóa
- Thành phẩm và bán thành phẩm - giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### *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 hóa 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. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào 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. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kê toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hoặc phân bổ dần tối đa không quá ba năm.

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

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian 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	1 năm 3 tháng – 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 cố định 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 và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

#### 3.11 Chi phí trả trước

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

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

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả hoặc trích trước theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các khoản chi phí khác có thể được cần trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

#### 3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

##### *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Trong trường hợp Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh tại thời điểm mua, Tập đoàn xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là giao dịch hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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

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

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

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

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

##### *Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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 phân 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.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

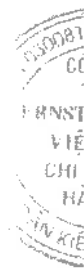
Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15. *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Tập đoàn. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

#### 3.16 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16. Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

Tập đoàn xác định thời gian bảo hành thông thường của xe ô tô xăng, xe ô tô điện, xe máy điện, pin các loại xe điện và các sản phẩm khác dựa trên thời gian bảo hành thông thường của các hãng xe khác trên thị trường, theo đó, Tập đoàn ghi nhận dự phòng chi phí bảo hành vào chi phí bán hàng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho thời gian bảo hành thông thường nói trên.

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

Đối với giai đoạn bảo hành ngoài giai đoạn bảo hành thông thường, Tập đoàn đánh giá và ghi nhận như một nghĩa vụ cung cấp dịch vụ kèm theo riêng biệt trong hợp đồng và chỉ ghi nhận doanh thu khi nghĩa vụ đã được thực hiện như trình bày tại Thuyết minh số 3.21.

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

Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng dựa trên ước tính của Tập đoàn về chi phí sẽ phát sinh trong tương lai để bảo hành công trình xây dựng.

#### 3.17 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 3.26).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

#### 3.18. 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.

#### 3.19. Phân chia lợi nhuận

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

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

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

#### 3.20. Người mua trả tiền trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 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.

##### *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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Doanh thu bán sản phẩm và dịch vụ/hàng hóa kèm theo trong gói bán hàng nhiều thành phần*

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

*Cam kết giá trị còn lại đối với xe ô tô điện*

Tập đoàn có một số chương trình bán ô tô điện cho khách hàng với cam kết giá trị còn lại tối thiểu đối với sản phẩm. Tập đoàn ước tính giá trị hợp lý đối với cam kết này (được ghi nhận như một khoản nợ phải trả) và giảm trừ vào giá trị hợp đồng tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần còn lại của giá trị hợp đồng sẽ được phân bổ cho các nghĩa vụ trong hợp đồng cho mục đích ghi nhận doanh thu.

*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.

#### 3.22 Hợp đồng xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.23 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.23 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

#### 3.24 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 thuê tài chính ngắn hạn hoặc Vay và nợ thuê tài chính dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.25 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.

#### 3.26 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### **3.27 *Lãi/lỗ trên cổ phiếu***

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

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

#### **3.28 *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.

#### **3.29 *Các bên liên quan***

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

*Sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (“Công ty Nguyên Phú”)*

Trong tháng 5 năm 2023, Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty Vinpearl”), một công ty con của Tập đoàn đã thực hiện sáp nhập Công ty Nguyên Phú. Theo hợp đồng sáp nhập giữa Công ty Vinpearl và Công ty Nguyên Phú, Công ty Vinpearl đã phát hành thêm 10.000.000 cổ phần với tổng mệnh giá là 100 tỷ VND để hoán đổi lấy 10.000.000 cổ phần của Công ty Nguyên Phú. Sau đó, trong tháng 7 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc mua lại số cổ phần Công ty Vinpearl phát sinh từ giao dịch sáp nhập này từ các đối tác. Theo đó, giá phí của giao dịch Tập đoàn mua Công ty Nguyên Phú được xác định là 1.050 tỷ VND. Hoạt động chính của Công ty Nguyên Phú là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

*Mua Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (“Công ty Cá Tầm”)*

Trong tháng 5 năm 2023, Tập đoàn đã mua thêm 51% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cá Tầm từ các đối tác. Tổng giá phí của giao dịch mua là 197,4 tỷ VND bao gồm 153,8 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 43,6 tỷ VND là giá trị của khoản đầu tư của Tập đoàn vào 49% phần vốn góp của Công ty Cá Tầm trước đó. Theo đó, Công ty Cá Tầm trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Cá Tầm là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

*Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (“Công ty Hiệp Thành Công”)*

Trong tháng 5 năm 2023, Tập đoàn đã mua thêm 51% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Hiệp Thành Công từ các đối tác. Tổng giá phí của giao dịch mua là 228,6 tỷ VND bao gồm 213,9 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 14,7 tỷ VND là giá trị của khoản đầu tư của Tập đoàn vào 49% phần vốn góp của Công ty Hiệp Thành Công trước đó. Theo đó, Công ty Hiệp Thành Công trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Hiệp Thành Công là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc ("Công ty Trường Lộc")*

Trong tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng 98,9% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Trường Lộc, một công ty con mới thành lập trong năm, với tổng giá phí chuyển nhượng là 4.376 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 3.539 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Trường Lộc. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty Trường Lộc được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2).

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt")*

Trong tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng 98,9% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Phát Đạt, một công ty con mới thành lập trong năm, với tổng giá phí chuyển nhượng là 6.931 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 4.967 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Phát Đạt. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty Phát Đạt được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2).

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa ("Công ty Vinpearl Thanh Hóa")*

Trong tháng 6 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vinpearl Thanh Hóa, một công ty con, với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.560 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 874 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Vinpearl Thanh Hóa.

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 ("Công ty Vinpearl Landmark 81")*

Trong tháng 6 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vinpearl Landmark 81, một công ty con, với tổng giá phí chuyển nhượng là 3.556 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.897 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Vinpearl Landmark 81.

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản SV Holding ("Công ty SV Holding") và cổ phần Công ty cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội ("Công ty SV Tây Hà Nội")*

Trong tháng 11 năm 2023, Tập đoàn đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong Công ty SV Holding và Công ty SV Tây Hà Nội cho các đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 4.586 tỷ. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát đối với hai công ty này. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 139 tỷ VND được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty Sài Đồng”)*

Trong tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Sài Đồng, một công ty con, với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.617 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 500 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.3). Sau giao dịch chuyển nhượng, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Sài Đồng và công ty con của công ty này.

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin2 Việt Nam (“Công ty SVin2”)*

Trong tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng 99,7% tỷ lệ sở hữu trong Công ty SVin2, một công ty con mới thành lập trong năm, với tổng giá phí chuyển nhượng là 3.892 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 2.898 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty SVin2.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	27.636	18.697
Tiền gửi ngân hàng	26.384.790	7.865.972
Tiền đang chuyển	116.925	11.656
Các khoản tương đương tiền	1.453.272	18.316.977
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.982.623</b>	<b>26.213.302</b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 2,1%/năm đến 4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,04%/năm đến 6%/năm) và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất 8,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: lãi suất 8,5%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng và phong tỏa với tổng số tiền là 354 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.548,5 tỷ VND).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị tại các dự án này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.352.924	2.352.924	1.994.665	1.994.665
Trái phiếu ngắn hạn (ii)	2.277.479	2.277.479	-	-
Các khoản đầu tư khác (iii)	2.368.268	2.368.268	2.388.268	2.388.268
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.998.671</b>	<b>6.998.671</b>	<b>4.382.933</b>	<b>4.382.933</b>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 3,2%/năm đến 8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 1,2%/năm đến 10,7%/năm).

Số dư các khoản tiền gửi ngân hàng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng và phong tỏa với tổng số tiền là 402 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 VND).

Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị tại các dự án này.

- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND với lãi suất 8,5%/năm.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ cho vay các đối tác doanh nghiệp hưởng lãi suất 10,5%/năm theo hợp đồng mua, bán nợ của Tập đoàn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 7.1 Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	14.075.813	10.215.506
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp	4.347.818	11.011.100
Phải thu từ bán hàng sản xuất và các hoạt động liên quan	3.056.032	794.842
Phải thu từ thanh lý tài sản cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)	1.642.446	-
Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	1.365.582	241.724
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.052.197	822.799
Phải thu từ cung cấp dịch vụ y tế và các dịch vụ liên quan	404.096	391.274
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	292.285	210.650
Phải thu khác	1.237.229	1.588.392
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.473.498</b>	<b>25.276.287</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>5.088.408</i>	<i>566.000</i>
<i>Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần cho một đối tác</i>	<i>-</i>	<i>3.549.703</i>
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	<i>22.385.090</i>	<i>21.160.584</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ các hợp đồng cho thuê tài chính pin xe điện và các hoạt động liên quan	731.430	82.062
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	250.462	-
Phải thu từ thanh lý tài sản cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)	-	1.642.446
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>981.892</b>	<b>1.724.508</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(564.099)	(519.981)

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán		
- Một đối tác doanh nghiệp (*)	10.758.202	8.681.861
- Trả trước cho các nhà cung cấp khác	26.632.077	29.272.991
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.390.279</b>	<b>37.954.852</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(262.510)	(274.886)

(\*) Đây là khoản tạm ứng cho một đối tác doanh nghiệp chủ yếu cho mục đích thi công san lấp mặt bằng cho một số dự án bất động sản của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

### 8.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp dài hạn đến hạn thu hồi (i)	4.063.713	6.583.452
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (ii)	3.005.637	1.062.214
Các khoản cho vay các đối tác cá nhân (iii)	568.300	611.200
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.637.650</b>	<b>8.256.866</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>13.444</i>	<i>-</i>
<i>Khoản cho vay với các bên khác</i>	<i>7.624.206</i>	<i>8.256.866</i>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(70.000)	(84.400)

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp dài hạn đến hạn thu hồi, đáo hạn trong năm 2024, hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn trong năm 2024, hưởng lãi suất từ 7%/năm đến 12%/năm.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản cho vay các đối tác cá nhân dài hạn đến hạn thu hồi, đáo hạn trong năm 2024, hưởng lãi suất 12%/năm.

### 8.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	1.147.876	2.486.207
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.147.876</b>	<b>2.486.207</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>9.100</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản cho vay với các bên khác</i>	<i>1.138.776</i>	<i>2.486.207</i>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp đáo hạn trong năm 2025, hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 9. PHẢI THU KHÁC

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	39.582.598	14.127.114
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	36.498.402	34.332.810
Phải thu hợp đồng xây dựng chuyển giao (ii)	10.081.702	2.055.560
Phải thu từ việc chi hộ	3.662.294	887.005
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, cho vay và lãi từ các hợp đồng, thỏa thuận khác	3.448.139	1.124.269
Phải thu từ việc chuyển giao hợp đồng mua, bán nợ	821.600	-
Phải thu khác	2.654.075	3.337.612
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.748.810</b>	<b>55.864.370</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	95.559	77.389
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác</i>	96.653.251	55.786.981
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng (iii)	5.017.022	4.323.443
Đặt cọc thuê mặt bằng kinh doanh	915.257	362.084
Phải thu từ việc chuyển giao hợp đồng mua, bán nợ	-	821.600
Phải thu khác	175.435	215.024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.107.714</b>	<b>5.722.151</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	-	71.297
<i>Phải thu dài hạn khác từ các đối tác khác</i>	6.107.714	5.650.854
Dự phòng phải thu khó đòi	(238.897)	(241.091)

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Tập đoàn và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (Thuyết minh số 25). Các khoản tạm ứng này bao gồm khoản tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và khoản tạm ứng vượt phần lợi nhuận được phân chia, trong đó khoản tạm ứng vượt phần lợi nhuận được phân chia được hưởng lãi suất 12%/năm.

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

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc cho nhà cung cấp để mua nguyên vật liệu sản xuất trong dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 10. NỢ XẤU

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	1.703.916	638.410	1.704.491	668.533
Các khoản cho vay quá hạn thanh toán	70.000	-	84.400	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.773.916</b>	<b>638.410</b>	<b>1.788.891</b>	<b>668.533</b>

## 11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành	2.146.802	(63.427)	2.376.032	(63.227)
Bất động sản để bán đang xây dựng	59.956.906	-	76.358.348	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	1.071.214	-	1.233.851	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hàng tồn kho hoạt động sản xuất	4.254.679	(901.736)	3.625.278	(553.462)
Thành phẩm hàng tồn kho hoạt động sản xuất	11.522.357	(3.335.002)	4.202.361	(1.222.721)
Nguyên vật liệu	19.433.943	(4.673.742)	13.381.519	(3.340.590)
Hàng mua đang đi đường	2.652.060	(326.018)	1.498.762	(157.480)
Hàng tồn kho khác	1.002.928	(117.218)	1.347.903	(99.067)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102.040.889</b>	<b>(9.417.143)</b>	<b>104.024.054</b>	<b>(5.436.547)</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là:

- ▶ 23.435 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn;
- ▶ 1.434 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của một vài đối tác của Tập đoàn.

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Số đầu năm</b>	<b>5.436.547</b>	<b>2.108.989</b>
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	7.146.803	5.108.287
Trừ: Bán công ty con	-	(21.226)
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(3.166.207)	(1.759.503)
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.417.143</b>	<b>5.436.547</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.315.267	2.159.171
Chi phí trả trước liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	190.172	281.269
Chi phí công cụ, dụng cụ	81.974	103.557
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	731.887	708.608
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.319.300</b>	<b>3.252.605</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí thuê đất trả trước	2.968.001	3.385.958
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.661.259	1.810.010
Chi phí trả trước liên quan đến trái phiếu	589.649	-
Chi phí sửa chữa lớn	414.814	476.370
Chi phí trả trước dài hạn khác	561.393	356.155
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.195.116</b>	<b>6.028.493</b>

**13. TÀI SẢN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	36.094.273	12.932.401
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	-	367.656
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.094.273</b>	<b>13.300.057</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.738.809	1.032.337
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	128.325	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.867.134</b>	<b>1.032.337</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 12.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư một dự án bất động sản;
- ▶ Khoản đặt cọc 10.646 tỷ VND cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần trong một công ty thuộc liên danh chủ đầu tư của một dự án bất động sản tiềm năng; và
- ▶ Khoản đặt cọc 9.500 tỷ VND cho đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán một số bất động sản.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 706 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản trong một dự án bất động sản; và
- ▶ Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Tập đoàn với đối tác này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: triệu VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	65.001.736	58.463.962	3.703.900	1.291.621	2.199.174	130.660.393
Mua trong năm	-	596.477	117.688	58.714	17.065	789.944
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	10.030.124	28.052.067	1.376.138	189.919	81.723	39.729.971
Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	503.284	15.639	-	-	-	518.923
Tặng do mua công ty con	85.637	196.031	-	-	-	281.668
Thanh lý, nhượng bán	(53.943)	(559.754)	(322.670)	(25.327)	(50.173)	(1.011.867)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	(2.513.678)	(837.462)	(2.990)	(68.687)	(38.832)	(3.461.649)
Thay đổi khác	(751.010)	1.001.939	101.493	(474.561)	(11.555)	(133.694)
Số cuối năm	72.302.150	86.928.899	4.973.559	971.679	2.197.402	167.373.689
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	254.479	3.673.885	281.233	206.102	302.929	4.718.628
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	8.855.704	17.955.854	1.025.525	434.668	1.043.980	29.315.731
Khấu hao trong năm	2.593.705	7.075.717	561.673	123.465	373.563	10.728.123
Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	35.859	7.888	-	-	-	43.747
Tặng do mua công ty con	2.245	58.197	-	-	-	60.442
Thanh lý, nhượng bán	(10.062)	(114.357)	(120.812)	(4.699)	(11.115)	(261.045)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	(354.645)	(382.126)	(2.299)	(33.577)	(13.685)	(786.332)
Thay đổi khác	(20.636)	104.974	419	(59.630)	(25.604)	(477)
Số cuối năm	11.102.170	24.706.147	1.464.506	460.227	1.367.139	39.100.189
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	56.146.032	40.508.108	2.678.375	856.953	1.155.194	101.344.662
Số cuối năm	61.199.980	62.222.752	3.509.053	511.452	830.263	128.273.500

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là:

- ▶ 15.093 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, trái phiếu và nghĩa vụ khác của Tập đoàn;
- ▶ 5.903 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, trái phiếu của một vài đối tác của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản khác	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	529.499	3.628.664	24.833.863	2.207.996	31.200.022
Mua trong năm	-	98.168	-	6.887	105.055
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	-	891.658	17.244.727	103.136	18.239.521
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	(553)	(174.300)	(256)	(175.109)
Thay đổi khác	39.437	(795.468)	659.421	(24.600)	(121.210)
Số cuối năm	568.936	3.822.469	42.563.711	2.293.163	49.248.279
<b>Trong đó:</b>					
Đã hao mòn hết	-	629.439	8.674.500	56.282	9.360.221
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	128.618	1.661.989	10.566.752	444.881	12.802.240
Hao mòn trong năm	22.576	605.387	3.864.549	206.508	4.699.020
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	(511)	(27.095)	(256)	(27.862)
Thay đổi khác	-	(231.458)	98.860	(23.220)	(155.818)
Số cuối năm	151.194	2.035.407	14.503.066	627.913	17.317.580
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	400.881	1.966.675	14.267.111	1.763.115	18.397.782
Số cuối năm	417.742	1.787.062	28.060.645	1.665.250	31.930.699

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	40.764.055	7.681.837	48.445.892
Mua trong năm	1.778.552	-	1.778.552
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	832.919	129.191	962.110
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(503.284)	(15.639)	(518.923)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	(634.826)	(122.689)	(757.515)
Thanh lý, nhượng bán	(190.786)	(6.941)	(197.727)
Thay đổi khác	(454.049)	(154.159)	(608.208)
Số cuối năm	41.592.581	7.511.600	49.104.181
<b>Trong đó:</b>			
Đã khấu hao hết	540.453	1.762.959	2.303.412
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	6.329.530	3.809.284	10.138.814
Khấu hao trong năm	1.240.592	451.050	1.691.642
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(35.859)	(7.888)	(43.747)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	(122.514)	(90.142)	(212.656)
Thanh lý, nhượng bán	(30.290)	(4.937)	(35.227)
Thay đổi khác	21.245	5.786	27.031
Số cuối năm	7.402.704	4.163.153	11.565.857
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	34.434.525	3.872.553	38.307.078
Số cuối năm	34.189.877	3.348.447	37.538.324

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là:

- ▶ 9.909 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, trái phiếu và nghĩa vụ khác của Tập đoàn;
- ▶ 234 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của một vài đối tác của Tập đoàn.

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các trung tâm thương mại, văn phòng, đất và hạ tầng trong khu công nghiệp dùng để cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 29.2.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 3.166 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.740 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 10,04%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,59%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Tập đoàn.

#### 18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Số đầu năm</b>	<b>105.708.010</b>	<b>83.325.334</b>
Tăng do mua công ty con	1.298.460	2.868.218
Tăng trong năm	52.704.415	69.286.389
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(39.729.971)	(20.605.360)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 15)	(18.239.521)	(12.446.826)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(962.110)	(2.662.101)
Chuyển sang hàng tồn kho	(5.331.089)	(2.564.053)
Giảm do bán công ty con	(94.249)	(9.711.005)
Khác	(1.842.380)	(1.782.586)
<b>Số cuối năm</b>	<b>93.511.565</b>	<b>105.708.010</b>

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

Dự án	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị khu vực TP.HCM	17.680.050	13.470.476
Tổ hợp các dự án của Nhóm Công ty VinFast	16.573.247	32.313.903
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	13.524.526	12.980.002

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, quyền phát triển dự án, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung, các chi phí liên quan đến hoạt động phát triển và đầu tư cho hoạt động sản xuất và các chi phí liên quan khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là:

- ▶ 3.616 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn;
- ▶ 2.533 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của một vài đối tác của Tập đoàn.

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G ("Công ty V-G")	24,99	24,99	49,00	49,00	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium VinFast ("Công ty Pin Lithium VinFast")	(*)	53,72	(*)	(*)	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	27,08	27,05	40,00	40,00	Khai thác khoáng sản
Công ty Cổ phần Genestory ("Công ty Genestory")	30,32	45,32	30,32	45,32	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội")	(*)	37,63	(*)	37,63	Chăn nuôi gia súc
Công ty Cá Tâm	(*)	33,75	(*)	48,67	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Hiệp Thành Công	(*)	33,98	(*)	49,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam ("Công ty In sách Việt Nam")	18,13	18,13	27,76	27,76	In ấn
Công ty Cổ phần VinBrain ("Công ty VinBrain")	49,73	(**)	49,73	(**)	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
Công ty Cổ phần Aivicam ("Công ty Aivicam")	49,73	(**)	49,73	(**)	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
Công ty Cổ phần VinFA ("Công ty VinFA")	48,78	(***)	48,78	(***)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(\*) Trong năm, các công ty này đã trở thành công ty con của Tập đoàn.

(\*\*) Trong tháng 2 năm 2023, Công ty VinBrain, một công ty con, đã thực hiện việc chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ. Do Tập đoàn không tham gia đợt chào bán này nên tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty VinBrain giảm xuống 49,73% và khoản đầu tư trong Công ty VinBrain được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty liên kết. Trong tháng 5 năm 2023, Công ty Aivicam được tách ra từ Công ty VinBrain, khoản đầu tư vào Công ty Aivicam cũng được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty liên kết của Tập đoàn.

(\*\*\*) Trong tháng 8 năm 2023, Tập đoàn đã thực hiện chào bán 51,22% cổ phần trong Công ty VinFA. Sau giao dịch, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty VinFA giảm xuống 48,78% và khoản đầu tư trong Công ty VinFA được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tên công ty	Số đầu năm (*)	Đầu tư thêm/tăng do chuyển từ công ty con trong năm	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Thanh lý đầu tư trong năm	Đầu tư giảm do chuyển thành công ty con trong năm	Nhận cổ tức	Đơn vị tính: triệu VND	
							Số cuối năm (*)	
Công ty V-G	139.450	1.039.033	39.553	-	-	-	1.218.036	
Công ty Pin Lithium VinFast	102.973	-	(102.973)	-	-	-	-	
Công ty Tường Phú	88.948	-	(1.641)	-	-	-	87.307	
Công ty Genestory	41.284	-	(4.357)	(16.931)	-	-	19.996	
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	47.236	-	-	-	-	-	47.236	
Công ty Cá Tâm	43.603	44	343	-	(43.990)	-	-	
Công ty Hiệp Thành Công	14.700	-	-	-	(14.700)	-	-	
Công ty In sách Việt Nam	5.833	-	-	-	-	(342)	5.491	
Công ty VinBrain	-	154.007	(27.420)	-	-	-	126.587	
Công ty Aivicam	-	4.158	(1.330)	-	-	-	2.828	
Công ty VinFA	-	31.608	-	-	-	-	31.608	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>484.027</b>	<b>1.228.850</b>	<b>(97.825)</b>	<b>(16.931)</b>	<b>(58.690)</b>	<b>(342)</b>	<b>1.539.089</b>	

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

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm				Giá trị hợp lý (triệu VND)
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	
	Giá trị hợp lý (triệu VND)				Giá trị hợp lý (triệu VND)				
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	19,83	19,83	2.593.324	-	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)
Hồi phiếu nhận nợ (i)	-	-	1.917.398	-	-	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	1.874.790	-	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)
Hợp đồng đầu tư (ii)	-	-	1.854.160	(640.659)	-	-	-	-	(*)
Prologium Holdings Ltd	2,08	2,08	1.204.000	-	2,05	2,05	1.170.500	-	(*)
Công ty TNHH StoreDot	3,75	3,75	937.288	-	3,77	3,77	937.268	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.958	-	19,82	19,82	614.958	-	(*)
Công ty Phát Đạt (iii)	7,93	7,93	597.579	-	-	-	-	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	9,62	9,62	521.072	-	9,62	9,62	521.072	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.621	-	10,00	10,00	363.621	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iv)	51,00	-	342.076	-	51,00	-	342.076	-	(*)
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh ("Công ty GSM") (v)	4,80	4,80	297.368	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí NewLife ("Công ty NewLife") (vi)	10,00	10,00	199.000	-	-	-	-	-	-
Công ty Trường Lộc (iii)	1,00	1,00	47.347	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI") (vii)	-	-	-	(185.655)	10,00	10,00	1.800.000	-	(*)
Các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	528.499	(185.655)	-	-	473.907	(166.336)	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>13.892.460</b>	<b>(826.314)</b>			<b>10.691.516</b>	<b>(166.336)</b>	

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

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (i) Tháng 11 năm 2023, Tập đoàn đã sử dụng 1.917 tỷ VND để đầu tư vào các hối phiếu nhận nợ do Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited phát hành. Các hối phiếu này sẽ đáo hạn lần lượt trong tháng 12 năm 2026 và tháng 2 năm 2027, và sẽ được bên phát hành mua lại theo giá thị trường trong tương lai.
- (ii) Tháng 10 năm 2023, Tập đoàn đã ký hợp đồng đầu tư với Credit Suisse, AG, Singapore Branch, có giá trị danh nghĩa là 1.854 tỷ VND. Hợp đồng đầu tư này sẽ đáo hạn trong tháng 11 năm 2026 và Tập đoàn có quyền nhận lại một lượng cổ phiếu phổ thông của một công ty con theo giá thỏa thuận.
- (iii) Tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã thành lập và hoàn thành việc góp vốn vào hai công ty con, Công ty Phát Đạt và Công ty Trường Lộc với tỷ lệ góp vốn đều là 99,9% vốn điều lệ của các công ty con trên bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất tại các dự án bất động sản do một công ty con trong Tập đoàn làm chủ đầu tư. Cũng trong tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng 98,9% phần vốn góp trong hai công ty con trên cho các đối tác (Thuyết minh số 4.2). Theo đó, Tập đoàn trình bày khoản đầu tư còn lại trong các công ty này là khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác. Trong Quý 4 năm 2023, Tập đoàn tiếp tục góp vốn vào Công ty Phát Đạt bằng tài sản là quyền sử dụng đất của một số lô đất tại một dự án bất động sản do một công ty con trong Tập đoàn làm chủ đầu tư, với tổng giá trị 527,5 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Phát Đạt lên 7,93%.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng được ký vào ngày 25 tháng 12 năm 2018. Do vậy, khoản đầu tư này vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.
- (v) Tháng 8 năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã ra Nghị quyết số 19/2023/NQ/HĐQT-VINGROUP thông qua việc góp vốn theo hình thức mua cổ phần chào bán riêng lẻ do Công ty GSM phát hành. Theo đó, Tập đoàn đã hoàn thành việc góp vốn 297 tỷ VND vào Công ty GSM.
- (vi) Tháng 1 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc mua 10% cổ phần trong Công ty NewLife từ đối tác với giá phí là 199 tỷ VND.
- (vii) Tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 10% cổ phần trong Công ty VMI với tổng giá chuyển nhượng là 1.800 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Đơn vị tính: triệu VND				
	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thanh phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Các công ty con khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	1.479.784	1.455.055	812.737	140.234	6.216.896
Giảm trong năm	-	(1.455.055)	-	-	(1.455.055)
Số cuối năm	1.479.784	-	812.737	140.234	4.761.841
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	1.479.784	1.363.183	812.737	29.068	5.452.329
Phân bổ trong năm	-	78.393	-	14.738	258.463
Giảm trong năm	-	(1.441.576)	-	-	(1.441.576)
Số cuối năm	1.479.784	-	812.737	43.806	4.269.216
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	-	91.872	-	111.166	764.567
Số cuối năm	-	-	-	96.428	492.625

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	34.874.264	36.539.334
- Một đối tác doanh nghiệp (*)	5.380.440	7.134.689
- Phải trả các nhà cung cấp khác	29.493.824	29.404.645
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.874.264</b>	<b>36.539.334</b>

(\*) Đây là khoản phải trả cho một đối tác doanh nghiệp liên quan đến các hợp đồng ủy thác nhập khẩu và mua hàng từ nhà cung cấp với mức phí trả chậm đánh giá hàng quý theo thỏa thuận (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10%/năm đối với hàng mua trong nước và 6,5% đối với hàng nhập khẩu).

### 21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản (i)	31.908.225	61.846.232
Trả tiền trước từ các hợp đồng xây dựng (ii)	9.459.780	10.715.542
Trả tiền trước từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	1.729.000	-
Trả tiền trước từ hoạt động mua xe	1.211.002	1.223.253
Trả tiền trước khác	1.447.692	939.577
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.755.699</b>	<b>74.724.604</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Một đối tác doanh nghiệp trả tiền trước</i>	4.726.354	-
<i>Trả tiền trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	1.813.719	8.149.737
<i>Trả tiền trước từ các bên khác</i>	39.215.626	66.574.867

(i) Bao gồm số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại các dự án của Tập đoàn.

(ii) Bao gồm các khoản ứng trước cho mục đích thực hiện các hợp đồng tổng thầu xây dựng và hợp đồng xây dựng – chuyển giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/giảm khác trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	7.842.589	5.731.787	(10.969.567)	2.604.809
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.168.107	909.178	(1.913.628)	163.657
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.843.867	11.276.803	(6.871.504)	14.249.166
Thuế thu nhập cá nhân	631.371	2.763.174	(2.603.959)	790.586
Tiền sử dụng đất, thuế đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao	2.056.432	2.928.918	(4.954.398)	30.952
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	801.566	4.347.696	(3.590.749)	1.558.513
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.343.932</b>	<b>27.957.556</b>	<b>(30.903.805)</b>	<b>19.397.683</b>
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	324.215	8.816	(59.668)	273.363
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	14.233	12.768	(8.028)	18.973
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>338.448</b>	<b>21.584</b>	<b>(67.696)</b>	<b>292.336</b>

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản, các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	37.400.049	27.960.684
Chi phí bán hàng trích trước	6.017.651	5.546.415
Chi phí lãi vay trích trước	4.180.882	1.544.987
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	1.715.695	1.598.130
Các khoản chi phí phải trả khác	2.861.612	3.722.457
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.175.889</b>	<b>40.372.673</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	-	217.505
<i>Chi phí phải trả cho các đối tác khác</i>	52.175.889	40.155.168
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay trích trước	451.004	392.464
Các khoản chi phí phải trả khác	128.182	95.549
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>579.186</b>	<b>488.013</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	-	147.200
<i>Chi phí phải trả cho các đối tác khác</i>	579.186	340.813



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	2.611.973	2.136.517
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn	808.621	814.192
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	508.312	469.140
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	285.735	148.561
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.214.641</b>	<b>3.568.410</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ bảo hành mở rộng, thuê pin xe điện và các dịch vụ liên quan khác	1.554.775	249.291
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn	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 khách sạn và giải trí	403.518	335.502
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	306.993	302.852
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.088.954</b>	<b>3.651.352</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 25. PHẢI TRẢ KHÁC

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (i)	59.778.307	39.129.586
Nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với các đối tác (ii)	37.204.314	13.331.422
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	10.890.737	7.659.044
Phải trả theo thư tín dụng (iii) (Thuyết minh số 42)	5.831.960	7.637.320
Quỹ bảo trì căn hộ (iv)	1.927.032	2.241.767
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo	601.107	561.557
Phải trả ngắn hạn khác	6.549.684	4.998.097
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>122.783.141</b>	<b>75.558.793</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>72.654</i>	<i>135.059</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các đối tác khác</i>	<i>122.710.487</i>	<i>75.423.734</i>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (i)	4.620.000	-
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng	1.672.646	1.468.294
<i>Trừ: Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo</i>	<i>(601.107)</i>	<i>(561.557)</i>
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	519.233	519.233
Phải trả dài hạn khác	1.113.643	534.535
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.324.415</b>	<b>1.960.505</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 25. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm:
- ▶ Các khoản nhận góp vốn với số tiền là 27.579 tỷ VND từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận trước thuế, từ việc kinh doanh các cấu phần bất động sản tại một số dự án của các công ty con, bao gồm: Dự án Vinhomes Grand Park, Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park 3 và Vinhomes Smart City. Theo đó, các đối tác sẽ được hoàn vốn và nhận mức lợi nhuận căn cứ vào tình hình bán hàng và tiến độ thu tiền bán hàng tại từng thời điểm;
  - ▶ Khoản nhận góp vốn có giá trị 5.875 tỷ VND từ một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và các phụ lục hợp đồng với một công ty con để hợp tác đầu tư dự án Tổ hợp sản xuất ô tô VinFast tại Hải Phòng. Theo đó, đối tác được hưởng mức lợi nhuận theo tỷ lệ thỏa thuận bởi các bên trong thời gian hợp tác là 0,25% tính trên tổng doanh thu xe ô tô điện hợp nhất trên các thị trường của công ty con. Ngoài ra, đối tác sẽ nhận được một khoản tiền tương đương 5% số vốn đã góp tại thời điểm kết thúc hợp đồng hợp tác trong trường hợp Công ty con không đạt được Lợi Nhuận Kỳ Vọng ban đầu;
  - ▶ Khoản nhận góp vốn có giá trị 3.750 tỷ VND từ một đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và phụ lục hợp đồng với một công ty con để hợp tác đầu tư dự án sản xuất Pin tại Hải Phòng. Theo đó, đối tác được hưởng mức lợi nhuận phân chia cho năm 2023 và 2024 lần lượt là 7% và 6% tổng doanh thu dự án Pin của một công ty con.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản phải trả theo hình thức thụ tín dụng, đáo hạn muộn nhất vào tháng 12 năm 2024 với phí thụ tín dụng từ 9,5%/năm đến 14,5%/năm.
- (iv) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Tập đoàn và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Tập đoàn hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Thuyết minh	Số đầu năm (Trình bày lại)	Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: triệu VND	
		Tăng	Giảm		Số cuối năm
<b>Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>					
Vay ngắn hạn	15.314.812	66.081.279	(39.553.267)	41.842.824	
- Vay hạn mức tín dụng	14.984.332	59.618.968	(37.885.582)	36.717.718	
- Vay ngắn hạn khác	330.480	6.462.311	(1.667.685)	5.125.106	
Vay dài hạn đến hạn trả	16.086.798	19.667.174	(19.099.738)	16.654.234	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	9.192.847	52.190.243	(15.336.545)	46.046.545	
Trái phiếu hoán đổi ngắn hạn trả	-	10.451.913	-	10.451.913	
Vay chuyển đổi ngắn hạn	-	1.181.975	-	1.181.975	
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	-	58.115	(405)	57.710	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.594.457</b>	<b>149.630.699</b>	<b>(73.989.955)</b>	<b>116.235.201</b>	
<b>Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>					
Vay dài hạn	61.410.373	34.969.848	(28.249.901)	68.130.320	
Trái phiếu dài hạn	58.393.968	21.349.977	(50.986.753)	28.757.192	
Nợ thuế tài chính dài hạn	-	201.007	(70.329)	130.678	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>119.804.341</b>	<b>56.520.832</b>	<b>(79.306.983)</b>	<b>97.018.190</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 26.1 Vay ngắn hạn

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

Bên cho vay/thu xếp tin dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	15.708.550	Từ tháng 1 đến tháng 7 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	5.551.088	Từ tháng 2 đến tháng 11 năm 2024	(i), (ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	4.061.054	Từ tháng 2 đến tháng 12 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	3.462.899	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	VND	3.247.257	Từ tháng 2 đến tháng 12 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.313.461	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	1.148.000	Tháng 7 năm 2024	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	905.826	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2024	(ii)
Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	678.734	Từ tháng 2 đến tháng 4 năm 2024	(i)
Ngân hàng Malaysian Banking Berhad	VND, USD	399.649	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2024	(i)
Ngân hàng TMCP Bắc Á (*)	VND	241.200	Từ tháng 10 đến tháng 12 năm 2024	(ii)
Một số đối tác doanh nghiệp khác	VND, USD	934.930	Từ tháng 2 đến tháng 8 năm 2024	(i)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn ngắn hạn số 1	USD	2.418.537	Tháng 1 năm 2024	(ii)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn ngắn hạn số 2 (**)	USD	1.286.559	Tháng 6 năm 2025	(ii)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn ngắn hạn số 3 (**)	VND	485.080	Tháng 6 năm 2025	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>41.842.824</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn 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 cố định, lãi suất trong năm từ 5,5% đến 15%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 7% đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 5,7% đến 15%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,85% đến 12,65%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 8,38% đến 10,5%/năm

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- ▶ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11); tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14); bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16); chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18); số dư của một số tài khoản tiền gửi và tài khoản doanh thu mở tại một số ngân hàng thương mại của một số công ty con trong Tập đoàn; và
- ▶ Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một công ty con khác trong Tập đoàn; một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một số bên liên quan và một số cổ phiếu của một ngân hàng được nắm giữ bởi một số cá nhân là bên liên quan.

(\*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn và Ngân hàng TMCP Bắc Á đang trong quá trình thương thảo một số cam kết của Tập đoàn cho khoản vay này.

(\*\*) Các khoản vay hợp vốn này được trình bày là nợ ngắn hạn do các bên thu xếp vốn có thể yêu cầu Công ty trả nợ trước hạn theo quy định tại Hợp đồng vay và các văn kiện có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**26.2 Vay dài hạn**

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

Bên cho vay/thu xếp tin dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	6.489.976	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 6 năm 2027	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	1.676.000		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	2.444.151	Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 6 năm 2028	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	485.000		
Ngân hàng HSBC, Singapore Branch	USD	1.917.040	Tháng 5 năm 2025	(ii)
Ngân hàng Woori Bank, Singapore Branch	USD	1.445.916	Tháng 10 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.000.000	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 2 năm 2028	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	100.000		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	870.954	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	58.064		
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	345.000	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 8 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	345.000		
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	VND	24.060	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	18.960		
Một số đối tác doanh nghiệp (*)	VND, EUR	8.244.536	Từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 10 năm 2026	(i)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND, EUR	84.095		(ii), (iii)
Các bên thu xếp tin dụng của 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>	USD	2.127.264		
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	2.192.878	Từ tháng 6 năm 2024 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	358.215		
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 3	USD	3.716.764	Từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 11 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	3.716.764		
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 4	USD	4.262.746	Từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 11 năm 2024	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	4.262.746		
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 5	USD	8.747.140	Từ tháng 6 năm 2024 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	1.456.499		

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản vay đối tác doanh nghiệp bao gồm một số khoản vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 36.4)





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

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 6,79% đến 16%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 7% đến 12%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất thả nổi thành lãi suất cố định	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 12%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 4,93% đến 9,09%/năm
được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi, lãi suất trong năm từ 4,1% đến 7,2%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 6,71%/năm

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- ▶ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18), lợi tức gắn liền với một số hàng tồn kho và số dư tài khoản dự phòng trả nợ tại Ngân hàng Quản lý Tài khoản nước ngoài, số dư tài khoản Doanh thu mở tại một ngân hàng thương mại và các lợi ích liên quan khác và khoản bảo lãnh thanh toán bởi một ngân hàng tại Việt Nam; một số hợp đồng tiền gửi của một số cá nhân tại một số ngân hàng tại Việt Nam; và
- ▶ Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một công ty con khác trong Tập đoàn.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo của khoản vay hợp vốn 1 và khoản vay hợp vốn 7 thấp hơn mức yêu cầu theo hợp đồng vay. Trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã khởi phục tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo bằng cách bổ sung tài sản đảm bảo theo quy định của hợp đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn tất các thủ tục hành chính với cơ quan liên quan để đăng ký bổ sung tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 26.3 Trái phiếu dài hạn

Đơn vị tư vấn phát hành	Nguyên tệ	Số cuối năm (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc, lãi và thông tin liên quan đến quyền chọn bán	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND VND	46.336.676 24.827.774	Trả gốc từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 11 năm 2026. Trả lãi hàng quý hoặc sáu tháng một lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,03% đến 12,43%/năm. Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 8,5% đến 14,5%/năm	(i), (ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	VND	1.410.543	Trả gốc từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 9 năm 2026. Trả lãi sáu tháng một lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 14,5%/năm đến 15%/năm	(i)
Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch và ngân hàng The Bank of New York Mellon SAV/NV, Dublin Branch ("trái phiếu hoán đổi số 1") (*) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	USD	6.194.168	Trả gốc vào tháng 4 năm 2026. Trả lãi sáu tháng một lần. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán từ tháng 4 năm 2024.	Lãi suất cố định 3%/năm	(i)
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited ("trái phiếu hoán đổi số 2") (**) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	USD	6.194.168			
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 ("trái phiếu hoán đổi số 3") (***)	USD	15.024.663	Trả gốc từ tháng 5 đến tháng 6 năm 2027. Trả lãi sáu tháng một lần. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán từ tháng 4 năm 2024.	Lãi suất cố định 4%/năm	(ii), (iii)
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 ("trái phiếu hoán đổi số 3") (***)	USD	15.024.663			
	USD	5.837.687	Trả gốc vào tháng 11 năm 2028. Trả lãi hàng quý. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán từ tháng 11 năm 2026.	Lãi suất cố định 10%/năm	(i)

### TỔNG CỘNG

**74.803.737**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

28.757.192

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

46.046.545

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**26.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)**

- (i) Các khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.
  - (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
    - ▶ Tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) và khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á và tài khoản tiền gửi mở tại một ngân hàng trong nước; và
    - ▶ Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một công ty con khác trong Tập đoàn và một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một bên liên quan.
  - (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này thấp hơn mức yêu cầu theo các văn kiện trái phiếu liên quan. Trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã khôi phục tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo bằng cách bổ sung tài sản đảm bảo theo quy định tại các văn kiện liên quan. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn tất các thủ tục hành chính với cơ quan liên quan để đăng ký bổ sung tài sản đảm bảo.
  - (\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trái phiếu này được phân loại sang ngắn hạn dựa trên thời gian trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán theo mức giá được quy định trên các văn kiện trái phiếu. Công ty có quyền mua lại toàn bộ trái phiếu theo một số điều kiện quy định trong văn kiện trái phiếu.
- 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.
- (\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trái phiếu này được phân loại sang ngắn hạn dựa trên thời gian trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán được quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 26.4 Trái phiếu hoán đổi đến hạn trả

Trái phiếu hoán đổi có giá trị là 425 triệu đô la Mỹ (“trái phiếu hoán đổi số 4”) được phát hành trong tháng 9 năm 2021 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo, có lãi suất cố định 3,25%/năm và trái chủ có quyền hoán đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành với giá chuyển đổi được quy định trong các văn kiện trái phiếu có liên quan.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trái phiếu này được phân loại sang ngắn hạn dựa trên thời gian trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán theo mức giá quy định trên các văn kiện trái phiếu.

Chi tiết số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

	Thay đổi trong năm			Đơn vị tính: USD	
	Số đầu năm	Phát hành thêm	Đã hoán đổi thành cổ phiếu	Mua lại trái phiếu	Số cuối năm
Trái phiếu hoán đổi	425.000.000	-	-	-	425.000.000
					Đơn vị tính: triệu VND
				Năm nay	Năm trước
Giá trị trái phiếu hoán đổi				9.501.445	9.501.445
Cơ cấu vốn chủ sở hữu				-	-
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu				9.501.445	9.501.445
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ lũy kế và nghĩa vụ liên quan đến quyền chọn bán của trái chủ trong tương lai					
Số đầu năm				56.419	13.695
Số tăng trong năm				291.693	42.724
Số cuối năm				348.112	56.419
Cộng: Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm				602.356	309.106
<b>Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm</b>				<b>10.451.913</b>	<b>9.866.970</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 26.5 Vay chuyển đổi

Khoản vay chuyển đổi có trị giá 50 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 12 năm 2023 với thời hạn 6 tháng, có quyền chuyển đổi sang cổ phiếu phổ thông của Công ty VinFast Auto. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo, có lãi suất 4%/năm và có thể thay đổi dựa trên một số điều kiện được quy định trong các văn kiện liên quan. Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong khoản vay nêu trên và đã ghi nhận toàn bộ khoản vay này là nợ phải trả ngắn hạn.

## 27. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng chi phí bồi thường hợp đồng (i)	1.533.822	1.294.711
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	1.199.269	899.527
Dự phòng chi phí bảo hành	1.132.207	343.690
Dự phòng phải trả khác	217.820	568.492
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.083.118</b>	<b>3.106.420</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	5.159.985	4.946.468
Dự phòng chi phí bảo hành	2.762.669	1.483.646
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.922.654</b>	<b>6.430.114</b>

(i) Bao gồm các khoản bồi thường nhà cung cấp của Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast") do dừng hợp đồng liên quan đến dự án xe xăng, linh kiện thay đổi kỹ thuật, dự án ô tô điện và xe máy điện đã ngừng hoặc giảm sản lượng sản xuất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty VinFast vẫn đang trong quá trình đàm phán để xác định giá trị cuối cùng của một số khoản bồi thường với các nhà cung cấp.

(ii) Chủ yếu bao gồm dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn cho các hợp đồng dịch vụ quản lý cho thuê bất động sản nghỉ dưỡng, hợp đồng đặt cọc với nhà cung cấp và hợp đồng cung cấp dịch vụ thuê pin với khách hàng mua xe điện theo một số chính sách bán hàng (Thuyết minh số 32).

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

<i>Năm trước</i>	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Đơn vị tính: triệu VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>38.675.533</b>	<b>40.063.173</b>	<b>18.481.872</b>	<b>(1.344.123)</b>	<b>(198.406)</b>	<b>77.845</b>	<b>4.718.123</b>	<b>59.097.849</b>	<b>159.571.866</b>
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông trong năm	13.040	(13.040)	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	8.781.861	(6.737.517)	2.044.344
- Chuyển nhượng, giải thể công ty con	-	-	-	-	-	-	(200.508)	(1.189.655)	(1.390.163)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	1.055.635	(26.868.860)	(25.813.225)
- Góp vốn từ cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	4.723.482	4.723.482
- Cổ tức, lợi nhuận chia bởi các công ty con cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(3.382.021)	(3.382.021)
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	10.000	(8.468)	(1.532)	-
- Thay đổi khác	-	-	-	-	(19.733)	-	-	(79.101)	(98.834)
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.688.573</b>	<b>40.050.133</b>	<b>18.481.872</b>	<b>(1.344.123)</b>	<b>(218.139)</b>	<b>87.845</b>	<b>14.346.643</b>	<b>25.562.645</b>	<b>135.655.449</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)	28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)							Đơn vị tính: triệu VND	
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát
<b>Năm nay</b>									
<b>Số đầu năm</b>	38.688.573	40.050.133	18.481.872	(1.344.123)	(218.139)	87.845	14.346.643	25.562.645	135.655.449
- Tăng vốn (i)	97.260	-	-	-	-	-	-	-	97.260
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	2.156.925	(100.864)	2.056.061
- Chuyển nhượng công ty con (ii)	-	-	-	-	-	-	22.053	(180.500)	(158.447)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát (iii)	-	133.746	-	-	-	-	1.188.686	(1.640.658)	(318.226)
- Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (iv)	-	-	3.539.201	-	-	-	(3.539.201)	-	-
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (v)	-	-	-	-	-	-	(60.950)	10.740.611	10.740.611
- Trả cổ tức (vi)	-	-	-	-	-	-	(8.463)	-	(60.950)
- Thay đổi khác	-	-	-	-	108.943	10.000	(99.448)	99.448	209.928
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.785.833</b>	<b>40.183.879</b>	<b>22.021.073</b>	<b>(1.344.123)</b>	<b>(109.196)</b>	<b>97.845</b>	<b>14.105.693</b>	<b>34.480.662</b>	<b>148.221.686</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Trong tháng 10 và tháng 11 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã lần lượt thông qua Nghị quyết số 26/2023/NQ-HĐQT-VINGROUP, Nghị quyết số 27/2023/NQ-HĐQT-VINGROUP và Nghị quyết số 32/2023/NQ-HĐQT-VINGROUP về việc triển khai thực hiện phương án phát hành thêm 9.876.000 cổ phần phổ thông cho các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý chủ chốt có nhiều đóng góp cho sự phát triển của Tập đoàn với giá 10.000 VNĐ/cổ phần. Theo Văn bản số 938/UBCK-QLCB ngày 28 tháng 12 năm 2023, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, số lượng cổ phiếu đã được Tập đoàn phát hành thêm là 9.726.000 cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần đã phát hành của Tập đoàn tăng thêm với số tiền là 97,26 tỷ VNĐ. Toàn bộ số cổ phiếu mới sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
- (ii) Các giao dịch chuyển nhượng công ty con của Tập đoàn chủ yếu bao gồm giao dịch chuyển nhượng Công ty Sài Đồng cho các bên liên quan và giao dịch Công ty VinBrain tăng vốn do cổ đông cá nhân góp vốn thêm dẫn tới Tập đoàn mất quyền kiểm soát công ty con.
- (iii) Các giao dịch thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu nhưng không mất quyền kiểm soát có ảnh hưởng đáng kể tới lợi ích cổ đông không kiểm soát và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối chủ yếu bao gồm:
  - ▶ Trong tháng 8 năm 2023, Công ty VinFast Auto, một công ty con, đã thực hiện một số giao dịch sáp nhập và tái cấu trúc. Theo đó, cổ phiếu của Công ty VinFast Auto đã được giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán Hoa Kỳ. Sau sự kiện này, Công ty VinFast Auto tiếp tục phát hành thêm cổ phiếu và nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát;
  - ▶ Giao dịch Tập đoàn chuyển nhượng quyền mua cổ phần trong Công ty Vinpearl cho các cá nhân và giao dịch cổ đông không kiểm soát mua cổ phần trong Công ty Vinpearl;
  - ▶ Giao dịch nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS (“Công ty VS”) và giao dịch tách Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh VSN từ Công ty VS;
  - ▶ Giao dịch Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES (“Công ty VinES”) nhận chuyển nhượng 49,3% cổ phần trong Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh từ bên liên quan.
- (iv) Trong năm 2023, Công ty VS đã sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần để tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu. Phần vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng thêm tương ứng với phần vốn công ty mẹ được hưởng được ghi nhận vào chỉ tiêu vốn khác của chủ sở hữu với giá trị là 3.539 tỷ VNĐ.
- (v) Chủ yếu bao gồm các giao dịch nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát vào Công ty VS, Công ty VinFast Auto và Công ty VinES.
- (vi) Trong năm Tập đoàn đã tiến hành chi trả cổ tức ưu đãi cho nhà đầu tư theo thỏa thuận trong hợp đồng phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi kí kết ngày 7 tháng 8 năm 2018.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp từ cổ đông	38.785.833	38.236.616	549.217	38.688.573	38.139.356	549.217
Thặng dư vốn cổ phần	40.183.879	31.929.724	8.254.155	40.050.133	31.795.978	8.254.155
Cổ phiếu quỹ	(1.344.123)	(1.344.123)	-	(1.344.123)	(1.344.123)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.625.589</b>	<b>68.822.217</b>	<b>8.803.372</b>	<b>77.394.583</b>	<b>68.591.211</b>	<b>8.803.372</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	38.688.573	38.675.533
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	97.260	-
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	-	13.040
Số cuối năm	<u>38.785.833</u>	<u>38.688.573</u>

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

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>3.878.583.306</b>	<b>3.868.857.306</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>3.878.583.306</b>	<b>3.868.857.306</b>
Cổ phiếu phổ thông	3.823.661.561	3.813.935.561
Cổ phiếu ưu đãi	54.921.745	54.921.745
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>	<b>103.645.482</b>	<b>103.645.482</b>
Cổ phiếu phổ thông	103.645.482	103.645.482
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>3.774.937.824</b>	<b>3.765.211.824</b>
Cổ phiếu phổ thông	3.720.016.079	3.710.290.079
Cổ phiếu ưu đãi	54.921.745	54.921.745

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

### 28.5 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số lượng cổ phiếu của Công ty do các công ty con nắm giữ là 103.645.482 cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. DOANH THU

### 29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>161.452.751</b>	<b>101.809.529</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	94.374.247	54.920.798
Doanh thu từ hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	28.104.299	13.071.775
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	8.836.014	7.668.738
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.691.050	6.725.194
Doanh thu cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	6.253.712	4.863.354
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	5.127.421	3.765.599
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	4.415.015	4.316.649
Doanh thu khác	5.650.993	6.477.422
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(25.183)</b>	<b>(15.947)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>161.427.568</b>	<b>101.793.582</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	94.374.247	54.920.798
Doanh thu từ hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	28.081.148	13.058.365
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	8.836.014	7.668.738
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.689.018	6.724.495
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	6.253.712	4.863.354
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	5.127.421	3.765.599
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	4.415.015	4.316.649
Doanh thu khác	5.650.993	6.475.584
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên liên quan	22.039.152	458.283
Doanh thu đối với các bên khác	139.388.416	101.335.299

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	6.183.671	5.406.045
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(2.074.530)	(2.066.484)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. DOANH THU (tiếp theo)

### 29.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính (i)	15.105.009	29.391.893
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	4.480.942	2.726.990
Lãi chênh lệch tỷ giá	252.598	135.354
Doanh thu hoạt động tài chính khác	663.936	793.863
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.502.485</b>	<b>33.048.100</b>

(i) Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính trong năm chủ yếu bao gồm các khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng các công ty con (Thuyết minh số 4.2).

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	58.107.948	23.878.252
Giá vốn hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	46.287.478	32.716.500
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.565.579	3.422.933
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	11.763.549	10.669.703
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	5.523.622	4.185.666
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	3.907.272	3.049.648
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	3.667.015	3.456.434
Giá vốn khác	5.096.629	5.720.614
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.919.092</b>	<b>87.099.750</b>

## 31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Chi phí lãi vay	15.672.889	9.601.077
Chi phí phát hành	1.572.982	1.157.245
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.007.854	1.983.167
Chi phí tài chính khác	2.587.632	1.584.810
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.841.357</b>	<b>14.326.299</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.449.021	6.045.822
- Chi phí nhân viên bán hàng	2.471.275	1.896.274
- Chi phí dự phòng bảo hành	2.042.803	685.550
- Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định	473.908	204.484
- Chi phí bán hàng khác	1.076.900	538.967
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.513.907</b>	<b>9.371.097</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên quản lý	4.551.321	4.211.134
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.473.554	2.845.756
- Chi phí nghiên cứu và phát triển	2.584.055	2.612.476
- Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	1.131.959	1.218.041
- Chi phí hỗ trợ và từ thiện	553.753	1.302.821
- Trích lập dự phòng (i)	177.154	2.111.962
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	991.459	1.651.459
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.463.255</b>	<b>15.953.649</b>

(i) Bao gồm chi phí trích lập dự phòng hợp đồng rủi ro lớn như đã trình bày trong Thuyết minh số 27 và các chi phí dự phòng khác.

**33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>22.132.506</b>	<b>5.809.849</b>
Thu nhập từ tài trợ (i)	20.679.366	398.896
Tiền phạt thu được	319.670	530.239
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	9.871	4.421.143
Thu nhập khác	1.123.599	459.571
<b>Chi phí khác</b>	<b>3.457.771</b>	<b>1.058.694</b>
Các khoản bị phạt	2.627.269	146.988
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	204.274	339.272
Chi phí khác	626.228	572.434
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>18.674.735</b>	<b>4.751.155</b>

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản tài trợ không hoàn lại từ các bên liên quan cho Công ty VinFast và các công ty con khác theo thỏa thuận tài trợ vốn ký kết trong năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	53.843.383	57.702.230
Chi phí nguyên vật liệu	38.818.959	21.948.351
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.173.199	24.171.036
Chi phí nhân công	18.442.020	16.262.978
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	17.605.842	21.284.073
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	10.711.365	12.054.934
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>164.594.768</b>	<b>153.423.602</b>

### 35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

#### 35.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.287.235	11.230.925
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	426.056	(519.751)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.713.291</b>	<b>10.711.174</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 35.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>13.769.352</b>	<b>12.755.518</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	2.753.870	2.551.104
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	3.580.007	1.957.710
Lỗ của các công ty con	3.415.231	7.353.056
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh trên báo cáo hợp nhất từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	1.488.433	479.851
Hoàn nhập ảnh hưởng dự phòng đầu tư vào công ty con	548.735	(2.210.208)
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	169.737	413.336
Điều chỉnh thu nhập/chi phí trên báo cáo hợp nhất phát sinh từ giao dịch mua nhóm tài sản và hợp nhất kinh doanh	90.909	69.423
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	51.693	68.542
Các khoản khác	1.103.764	1.451.561
Lỗ năm trước chuyển sang	(783.119)	(1.067.803)
Thu nhập miễn thuế từ chuyển nhượng cổ phần được chia từ cổ tức	(513.922)	(344.000)
Điều chỉnh chi phí lãi vay không được trừ của các năm trước vào năm nay	(192.047)	(11.398)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>11.713.291</b>	<b>10.711.174</b>

#### 35.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 35.3 Thuế TNDN hoãn lại

##### Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

##### Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

##### Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần

##### (Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

*Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

##### Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay
	382.770	379.688	3.082
	361.114	647.653	(282.349)
	178.100	153.792	24.308
	136.842	145.209	(8.367)
	51.481	39.901	11.580
	152.195	263.176	(110.981)
	(751.984)	(773.887)	21.903
	(317.988)	(291.022)	(26.966)
	(132.344)	(74.078)	(58.266)
	<b>60.186</b>	<b>490.432</b>	
			<b>(426.056)</b>
	1.262.502	1.629.419	
	(1.202.316)	(1.138.987)	
	<b>60.186</b>	<b>490.432</b>	
			<b>519.751</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**35.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

***Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước***

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

- ▶ Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh tại Việt Nam: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 103.926 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 97.377 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó theo quy định pháp luật của Việt Nam; và
- ▶ Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh ở nước ngoài: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 8.705 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2.011 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong một khoảng thời gian nhất định trong tương lai theo quy định pháp luật của các nước sở tại.

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận phát sinh trong tương lai tại thời điểm này.

***Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định***

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

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ tính thuế tiếp theo tại thời điểm này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách người có liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị số 02/2024/BCQT-VINGROUP đã được công bố thông tin đại chúng ngày 26 tháng 1 năm 2024.

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

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	176.696	162.253
		Chi phí từ thiện phát sinh trong năm	-	146.112
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Tập đoàn Đầu tư Việt Nam")	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	792.330	-
		Mua dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và tư vấn	175.437	243.961
		Doanh thu liên quan đến cung cấp dịch vụ, hàng hóa	128.904	163.448
		Phải thu từ thanh lý tài sản xe xăng	-	28.999.001
		Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	-	24.429.340
		Cần trừ công nợ phải thu từ thanh lý tài sản xe xăng và phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	-	(24.208.340)
		Cần trừ công nợ phải thu từ thanh lý tài sản xe xăng và phải trả liên quan đến thuê tài sản xe xăng	-	(1.148.215)
		Thu tiền từ thanh lý tài sản xe xăng	-	2.000.000
Công ty GSM	Cùng chủ sở hữu	Phải trả liên quan đến thuê tài sản xe xăng	-	1.148.215
		Doanh thu từ bán hàng	18.969.175	-
		Góp vốn	297.368	-
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Lãi phạt chậm nộp	143.856	-
		Góp vốn	1.039.033	-
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Doanh thu liên quan đến hợp đồng xây dựng	209.526	-
		Doanh thu liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	1.522.030	-
Công ty VMI	Cùng chủ sở hữu	Đầu tư, góp vốn	-	1.800.000
		Phải trả liên quan đến phí dịch vụ môi giới	-	217.505
		Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn	1.668.005	-
Công ty Asian Star Trading & Investment	Cùng chủ sở hữu	Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn	1.668.005	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cá nhân số 5	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn	Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	1.782.000	-
Cá nhân số 1	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn	Doanh thu liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	610.750	-
Cá nhân số 6	Thành viên HĐQT một công ty con	Doanh thu liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	226.205	-
Cá nhân số 7	Chủ tịch HĐQT một công ty con	Doanh thu liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	195.866	-
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT Tập đoàn	Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn	18.980.000	-
		Công ty con nhận vốn góp	1.858.200	-
		Nhận tiền trước để chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	1.729.000	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần trong công ty VinES Hà Tĩnh	864.328	-
		Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần Hỗ trợ bảo hành xe	420.420	-
			-	350.000
Cá nhân số 8	Phó chủ tịch HĐQT Tập đoàn	Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty VMI	404.250	-
			-	900.000
Cá nhân số 2	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý công ty con	Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	483.000	-
			-	869.400
Cá nhân số 9	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 1 tháng 7 năm 2022	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất	(*)	4.045.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An	Công ty được sở hữu bởi cá nhân là bên liên quan đến ngày 15 tháng 12 năm 2022	Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	(*)	1.687.500
		Lãi nhập gốc cho vay	(*)	296.723
		Doanh thu từ bán hàng sản xuất	(*)	132.582

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đô Thị Xanh ("Công ty Đô Thị Xanh")	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Lãi nhập gốc vay	(*)	500.828
		Lãi đi vay phải trả	(*)	221.348
Cá nhân số 10	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 15 tháng 9 năm 2022	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất	(*)	6.000.000
		Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	(*)	136.500
Cá nhân số 11	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 5 tháng 8 năm 2022	Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	(*)	1.863.000
		Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	(*)	1.029.000
Cá nhân số 3	Chủ tịch HĐQT một công ty con đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	(*)	4.260.600
Cá nhân số 12	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 11 tháng 11 năm 2022	Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	(*)	447.500
		Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	(*)	345.716
Cá nhân số 4	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Đặt cọc mua cổ phần	(*)	343.170

(\*) Các đối tác không còn là bên liên quan của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Trong năm, Công ty Vinpearl, một công ty con của Tập đoàn, đã hoàn thành việc sáp nhập Công ty Nguyên Phú, một bên liên quan của Tập đoàn có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty Vinpearl (Thuyết minh số 4.1).

Một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Tập đoàn đang được đảm bảo bởi 388,5 triệu cổ phiếu của Công ty VinFast Auto được nắm giữ bởi một số bên liên quan của Tập đoàn..

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, ngoại trừ các khoản cho vay và đi vay có lãi suất được trình bày ở Thuyết minh số 36.3 và 36.4, các khoản phải thu, phải trả còn lại tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Trong năm, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2022: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b> (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty GSM	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ bán hàng	2.295.142	-
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ thanh lý tài sản cố định (***) Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	1.642.446 396.165	- -
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Phải thu từ hợp đồng xây dựng	212.044	-
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	210.210	-
Cá nhân số 8	Phó chủ tịch HĐQT Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	202.125	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV")	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	(*)	505.325
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	130.276	60.675
			<b>5.088.408</b>	<b>566.000</b>
<b><i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i></b> (Thuyết minh số 7.1)				
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ thanh lý tài sản cố định	-	1.642.446
			<b>-</b>	<b>1.642.446</b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 9)				
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận BCC	51.326	-
Công ty Sài Đồng	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ lãi cho vay	44.233	-
Công ty SV	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Phải thu từ lãi chậm nộp	(*)	77.389
			<b>95.559</b>	<b>77.389</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Pin Lithium VinFast	Công ty liên doanh đến ngày 25 tháng 7 năm 2023	Phải thu từ các hợp đồng cho thuê tài chính	(**)	71.297
			<u>-</u>	<u>71.297</u>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
Cá nhân số 4	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Đặt cọc mua cổ phần	(*)	343.170
Các cá nhân liên quan khác	Bên liên quan khác	Đặt cọc mua cổ phần	(*)	24.486
			<u>-</u>	<u>367.656</u>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
Công ty Sài Đồng	Cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng tài sản	128.325	-
			<u>128.325</u>	<u>-</u>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)</b>				
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT Tập đoàn	Nhận tiền để chuyển nhượng cổ phần	1.729.000	-
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Nhận tiền từ khách hàng liên quan đến hợp đồng xây dựng	72.431	-
Công ty GSM	Cùng chủ sở hữu	Nhận tiền trước để mua hàng hóa	12.288	-
Công ty VMI	Cùng chủ sở hữu	Nhận tiền từ khách hàng liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	-	1.956.036
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Nhận tiền từ khách hàng liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	(*)	3.294.233
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Long Hải	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Nhận tiền từ khách hàng liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	(*)	2.899.468
			<u>1.813.719</u>	<u>8.149.737</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

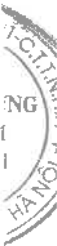
**36.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan** (tiếp theo)

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 23)				
Công ty VMI	Cùng chủ sở hữu	Phải trả liên quan đến dịch vụ môi giới	-	217.505
			<u>-</u>	<u>217.505</u>
<b>Chi phí phải trả dài hạn</b> (Thuyết minh số 23)				
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt lãi vay đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Phải trả liên quan đến	(*)	147.200
			<u>-</u>	<u>147.200</u>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 25)				
Công ty VMI	Cùng chủ sở hữu	Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản	72.654	135.059
			<u>72.654</u>	<u>135.059</u>

(\*) Đối tác không còn là bên liên quan của Tập đoàn trong năm 2023

(\*\*) Đối tác đã trở thành công ty con trong Tập đoàn trong năm 2023.

(\*\*\*) Khoản phải thu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của Công ty đang nắm giữ bởi một bên liên quan.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay tại 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
<b>Cho vay ngắn hạn</b>					
Công ty Sài Đồng	Cùng chủ sở hữu	13.444	11%	Tháng 9 năm 2024	Không
		<b>13.444</b>			
<b>Cho vay dài hạn</b>					
Công ty Sài Đồng	Cùng chủ sở hữu	9.100	12%	Tháng 2 năm 2025	Không
		<b>9.100</b>			

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

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

Chi tiết khoản các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
<b>Vay dài hạn</b>					
Công ty Genestory	Công ty liên kết	14.000	11%	Tháng 6 năm 2025	Không
		<b>14.000</b>			

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
<b>Vay dài hạn</b>					
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	2.170.828	9%	Tháng 6 năm 2024	Không
		<b>2.170.828</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	-	-
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch	2.752	2.034
Bà Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch	2.752	2.034
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	-	-
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch	2.781	2.086
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	1.076	1.056
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	1.076	1.056
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	1.076	1.056
Bà Chun Chae Rhan	Thành viên từ ngày 17 tháng 5 năm 2023	-	-
Ông Yoo Ji Han	Thành viên đến ngày 17 tháng 5 năm 2023	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11.513</b>	<b>9.322</b>

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

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	11.125	11.640
Các thành viên quản lý khác		42.286	41.050
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>53.411</b>	<b>52.690</b>

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban kiểm soát	2.014	1.592
Các thành viên Ban kiểm soát khác		570	375
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.584</b>	<b>1.967</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	2.156.925	8.781.861
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (Thuyết minh số 28.1)	(60.950)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.095.975	8.781.861
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.095.975	8.781.861
Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu hoán đổi (Thuyết minh số 26.3)	(147.005)	(423.230)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>1.948.970</b>	<b>8.358.631</b>

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.710.396.374	3.709.644.981
Ảnh hưởng suy giảm do: Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	64.901.963
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>3.710.396.374</b>	<b>3.774.546.944</b>

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	565	2.367
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	525	2.214

Khoản trái phiếu hoán đổi số 3 (Thuyết minh số 26.3) phát hành bởi Công ty có thể chuyển đổi thành cổ phiếu của công ty con có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được tính vào lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên.

Khoản trái phiếu hoán đổi số 1, 2 (Thuyết minh 26.3) và khoản trái phiếu hoán đổi số 4 (Thuyết minh 26.4) phát hành bởi Công ty và công ty con có thể có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì công cụ này có tác động suy giảm ngược cho năm hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm và có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành.

Cổ phiếu ưu đãi có thể có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì công cụ này có tác động suy giảm ngược cho năm hiện tại.

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

### 38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án và hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 63.876 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 62.118 tỷ VND).

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

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	3.989.487	5.508.664
Trên 1 đến 5 năm	7.637.185	10.108.528
Trên 5 năm	7.240.901	8.267.886
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.867.573</b>	<b>23.885.078</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 38. 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 như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.744.953	1.069.903
Trên 1 đến 5 năm	6.684.237	4.171.072
Trên 5 năm	15.894.082	17.607.365
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.323.272</b>	<b>22.848.340</b>

#### *Cam kết thuê tài chính trong đó Tập đoàn là bên cho thuê*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn cho thuê pin xe điện theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày kết thúc năm kế toán, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
<b>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Từ 1 năm trở xuống	107.553	20.001	87.552	18.677	13.229	5.448
<b>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</b>						
Từ 1-5 năm	430.213	113.845	316.368	74.708	37.921	36.787
Trên 5 năm	322.353	18.057	304.296	56.032	10.757	45.275
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>860.119</b>	<b>151.903</b>	<b>708.216</b>	<b>149.417</b>	<b>61.907</b>	<b>87.510</b>

#### *Các cam kết khác và nợ tiềm tàng khác*

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

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

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

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (“Công ty Cần Giờ”) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại phải chi trả của các công ty con này đối với hợp đồng chuyển nhượng là 503,7 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### *Các cam kết và nợ tiềm tàng khác (tiếp theo)*

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

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (“Công ty Metropolis”) đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển một dự án bất động sản với một số đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty Metropolis đã đặt cọc cho một đối tác để nhận quyền chọn mua phần vốn góp của công ty này trong dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà Công ty Metropolis 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 hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (“Công ty Vận hành Vincom Retail”)*

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng thuê một số trung tâm thương mại giữa Công ty Vận hành Vincom Retail, một công ty con, và các đối tác doanh nghiệp tại Đồng Nai và Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Vận hành Vincom Retail cam kết bàn giao lại cho bên cho thuê hoặc bên tham gia hợp tác kinh doanh công trình kiến trúc xây dựng và các trang thiết bị cố định gắn liền với các cấu trúc hiện hữu mà không đưa ra thêm bất cứ điều kiện nào sau khi kết thúc thời gian hợp đồng (dự kiến là 35 năm kể từ ngày bắt đầu hợp đồng).

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

Theo các Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng giữa Tập đoàn với các Ngân hàng thương mại để cấp hạn mức tín dụng cho Tập đoàn, Tập đoàn cam kết sử dụng một số cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty và bởi một công ty con khác trong Tập đoàn và bất động sản thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Tập đoàn.

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

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

- Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B (“tòa nhà”) không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m<sup>2</sup>); và
- Quyền sở hữu ½ tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

##### *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 bất động sản 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### *Các cam kết và nợ tiềm tàng khác (tiếp theo)*

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

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

#### *Các cam kết liên quan đến sản lượng mua hàng*

Công ty VinFast và Công ty VinES đã ký các hợp đồng mua hàng hoá với một số nhà cung cấp, trong đó có cam kết về sản lượng mua tối thiểu cần đạt bởi hai công ty con này trong một giai đoạn nhất định và mức bồi thường nếu không đạt sản lượng mua cam kết.

Trong trường hợp sản lượng mua hàng không đạt sản lượng cam kết, nhà cung cấp sẽ có quyền sửa đổi báo giá và giá linh kiện hoặc được hưởng bồi thường từ hai công ty con này. Nếu không đạt được số lượng tối thiểu được quy định, Tập đoàn sẽ được miễn nghĩa vụ khi đạt được thỏa thuận miễn trừ cần thiết với nhà cung cấp.

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

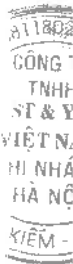
Theo thỏa thuận giữa hai thành viên góp vốn của một công ty con trong Tập đoàn, thành viên không kiểm soát có quyền góp vốn tương ứng tỷ lệ 15% vốn cùng các quyền, nghĩa vụ liên quan trong công ty con này. Trước đó, Tập đoàn đã hoàn thành góp vốn vào công ty con theo các nghị quyết về tăng vốn được phê duyệt.

#### *Cam kết liên quan đến mua lại cổ phần của công ty con*

Vào tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn một đối tác doanh nghiệp để mua lại một số cổ phần phổ thông trong công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà Tập đoàn phải chi trả theo hợp đồng này là 472,7 tỷ.

#### *Cam kết liên quan đến phân chia lợi nhuận*

Tập đoàn đã ký Thỏa thuận đầu tư khung với một đối tác cho một phần dự án bất động sản mà một công ty con làm chủ đầu tư. Theo thỏa thuận này, đối tác có quyền hưởng cổ tức cố định và cổ tức thưởng với tổng giá trị lên đến 41% lợi nhuận thỏa thuận trong phần dự án này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- ▶ Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec và Phòng khám 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, Brighton và VinUni của Tập đoàn;
- ▶ Hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan: bao gồm hoạt động sản xuất và kinh doanh ô tô, xe máy và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng; cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản; cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin và các dịch vụ khác.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 39. 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh						Đơn vị tính: triệu VND		
	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>									
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	94.374.247	8.836.014	8.689.018	4.415.015	5.127.421	28.081.148	11.904.705	-	161.427.568
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	650.530	311.819	99.227	-	689.060	11.236.538	(12.987.174)	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>94.374.247</b>	<b>9.486.544</b>	<b>9.000.837</b>	<b>4.514.242</b>	<b>5.127.421</b>	<b>28.770.208</b>	<b>23.141.243</b>	<b>(12.987.174)</b>	<b>161.427.568</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>									
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	522.991	1.918.924	2.395.000	559.068	441.986	11.086.003	681.870	-	17.605.842
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	343	-	-	-	-	(63.420)	(34.748)	-	(97.825)
<b>Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận</b>	<b>32.549.852</b>	<b>4.858.217</b>	<b>(4.716.252)</b>	<b>(733.748)</b>	<b>583.151</b>	<b>(33.957.834)</b>	<b>1.160.380</b>	<b>(203.704)</b>	<b>(459.938)</b>
Thu nhập thuần không phân bổ									14.229.290
<b>Tài sản và công nợ</b>									
Tài sản theo bộ phận	309.447.313	54.907.443	45.220.883	8.621.692	13.143.399	176.769.997	17.922.483	(19.408.536)	606.624.674
Tài sản không phân bổ									61.031.093
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>	<b>190.510.077</b>	<b>6.519.860</b>	<b>13.803.733</b>	<b>1.414.682</b>	<b>3.414.222</b>	<b>52.872.717</b>	<b>20.134.302</b>	<b>(19.408.536)</b>	<b>289.261.057</b>
Tổng nợ phải trả không phân bổ									250.173.024
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>									
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	-	1.218.036	321.053	-	1.539.089
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	12.501.886	4.939.076	3.000.753	782.972	2.712.093	30.484.306	1.221.634	-	55.642.720

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND							
	Kinh doanh 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 hoạt động liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>								
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	54.920.798	7.668.738	6.724.495	4.316.649	13.058.365	11.338.938	-	101.793.582
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	532.354	530.928	163.389	959.622	3.131.843	(5.318.136)	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>54.920.798</b>	<b>8.201.092</b>	<b>7.255.423</b>	<b>4.480.038</b>	<b>14.017.987</b>	<b>14.470.781</b>	<b>(5.318.136)</b>	<b>101.793.582</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>								
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	396.557	1.901.731	2.666.001	582.835	14.604.362	688.030	-	21.284.073
Phần được chia từ lỗ của công ty liên kết và liên doanh	(174)	-	-	-	(47.605)	(38.745)	-	(86.524)
<b>Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận (Trình bày lại)</b>	<b>26.293.339</b>	<b>3.718.295</b>	<b>(5.889.151)</b>	<b>(702.604)</b>	<b>(33.078.158)</b>	<b>345.768</b>	<b>(336.698)</b>	<b>(9.600.515)</b>
<b>Thu nhập thuần không phân bổ (Trình bày lại)</b>								<b>22.356.033</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>								
Tài sản theo bộ phận	250.338.350	55.693.067	43.902.968	8.510.379	147.255.270	12.587.626	(5.750.048)	523.413.853
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	53.993.387
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận (Trình bày lại)</b>	<b>172.882.718</b>	<b>4.318.784</b>	<b>13.973.001</b>	<b>1.186.317</b>	<b>42.847.311</b>	<b>7.584.752</b>	<b>(5.750.048)</b>	<b>239.890.993</b>
<b>Tổng nợ phải trả không phân bổ (Trình bày lại)</b>								<b>201.860.798</b>
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>								
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	58.303	-	-	-	242.423	183.301	-	484.027
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	5.724.891	3.768.713	2.995.846	1.090.473	56.031.481	1.421.552	-	72.639.259



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:</b>		
Cần trừ công nợ phải thu từ thanh lý tài sản xe xăng và phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	-	24.208.340
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	93.363.931	47.082.098
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	15.206.560	22.978.275
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	5.897.106	-
Tiền thu từ vay chuyển đổi	1.190.475	-
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm: (*)</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(62.283.551)	(33.602.808)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(9.226.545)	(13.684.455)
Tiền mua lại trái phiếu hoán đổi	(6.110.000)	-

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

- Trả trước 20.681 tỷ VND cho mục đích thanh toán các khoản nợ vay, trái phiếu đáo hạn sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.013 tỷ VND); và
- Thanh toán 15.969 tỷ VND cho các khoản nợ vay nhận được và thanh toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 có thời gian đáo hạn trước ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5.592 tỷ VND)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Rupiah Indonesia	544.579.760	-
- Đô la Mỹ	197.484.252	171.161.983
- Đô la Canada	14.151.125	1.118.612
- Euro	3.500.350	13.291.572
- Đô la Úc	240.479	1.420.825
- Won Hàn Quốc	211.266	-
- Đô la Singapore	121.931	-
- Yên Nhật	60.000	10.000
- Hryvnia Ukraina	15.048	15.048
- Rúp Nga	8.787	-
- Bạt Thái Lan	4.100	-
- Đô la Hồng Kông	800	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi là 108 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 93,6 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 42. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh lại một số số liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 do thay đổi trong chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày các khoản phải trả theo hình thức thư tín dụng. Chi tiết như sau:

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: triệu VND		
		Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)

##### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

319	Phải trả ngắn hạn khác	67.921.473	7.637.320	75.558.793
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	48.231.777	(7.637.320)	40.594.457

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: triệu VND		
		Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)

##### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

22	Chi phí tài chính	(14.326.299)	-	(14.326.299)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành	(10.944.221)	185.899	(10.758.322)

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: triệu VND		
		Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)

##### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trong năm)	10.944.221	(185.899)	10.758.322
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	99.915.314	7.637.320	107.552.634
14	Tiền lãi vay đã trả	(10.086.550)	184.822	(9.901.728)
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(75.161.529)	1.077	(75.160.452)
33	Tiền thu từ đi vay	77.697.693	(7.637.320)	70.060.373

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 43. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Ngày 29 tháng 11 năm 2023, Quốc Hội đã thông qua Nghị quyết số 107/2023/QH15 (“Nghị quyết 107”) về việc áp dụng thuế TNDN bổ sung theo quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu. Nghị quyết 107 có hiệu lực thi hành từ ngày 1 tháng 1 năm 2024, áp dụng từ năm tài chính 2024, có tác động đến hoạt động kinh doanh của các tập đoàn đa quốc gia tại Việt Nam và các tập đoàn trong nước đầu tư ra nước ngoài. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Công ty đang trong quá trình tổng hợp thông tin và đánh giá ảnh hưởng của Nghị quyết 107 đối với nghĩa vụ thuế TNDN của Tập đoàn trong các năm tài chính tiếp theo.

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

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

Trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (“Công ty Cam Ranh”), một công ty thuộc liên danh chủ đầu tư của một dự án bất động sản tiềm năng từ các đối tác.

Trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (“Công ty TPX Holding”) và góp vốn bằng 628.860.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh. Trong tháng 2 năm 2024, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng 35% phần vốn góp trong Công ty TPX Holding cho các đối tác.

Trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (“Công ty TS Holding”) và góp vốn bằng 1.328.929.900 cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn. Trong tháng 2 năm 2024, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng 34% phần vốn góp trong Công ty TS Holding cho các đối tác.

Trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng 50,9% cổ phần của Công ty VinES cho Chủ tịch HĐQT Tập đoàn. Trong cùng tháng, Chủ tịch HĐQT Tập đoàn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng 99,8% cổ phần trong Công ty VinES cho Công ty VinFast với giá phí chuyển nhượng là 0 đồng.

Trong tháng 2 năm 2024, Công ty Vinpearl, một công ty con của Tập đoàn đã thực hiện tăng vốn thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho các nhà đầu tư với tổng giá trị là 15.617 tỷ VND, nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn phát triển hoạt động khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng. Cũng trong tháng 2 năm 2024, Công ty Vinpearl thực hiện ký kết hợp đồng mua 99,99% cổ phần trong Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang, Công ty Vinpearl Thanh Hóa và Công ty Vinpearl Landmark 81 từ các đối tác.

Trong tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Tập đoàn đã ban hành Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-Vingroup về việc Tập đoàn sẽ bán phần vốn góp lên tới 100% vốn điều lệ trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI (“Công ty SDI”) và thực hiện ký kết thỏa thuận với một số đối tác để chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty SDI. Hiện Công ty SDI đang sở hữu trên 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO (“Công ty SADO”), cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty Vincom Retail”).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Văn Thị Hải Hà  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

180  
ÔNG  
TINH  
&  
T.N  
NH  
A.N  
M

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

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

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%) (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis	100,00	69,34	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty Cần Giờ	99,99	69,28	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	Công ty 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
11	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (**)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	68,78	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỳ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Tư vấn và Đầu tư Việt Nam	70,00	48,44	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 Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	67,82	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	46,76	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	69,34	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	69,28	Khu Đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	69,34	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty Thành phố Xanh	100,00	69,28	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Delta	Công ty Delta	100,00	69,31	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty KCN Vinhomes	100,00	69,34	Khu Đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	69,34	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ Phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Công ty 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	Công ty VinCons	100,00	69,34	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
24	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty Vincons 2	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, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
25	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	69,34	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	Công ty 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	Công ty 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	Công ty 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 Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,12	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,13	Số 233, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00	69,93	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	87,97	86,54	Số 148, Đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44, Phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
34	Công ty Cổ phần Phát triển NVY	Công ty 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	Công ty 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
36	Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh VSN	Công ty VSN	100,00	100,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mán, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
37	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	98,01	98,01	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
38	Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	98,03	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
39	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI (tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI)	Công ty SDI	100,00	100,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mán, 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 Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	Công ty SADO	100,00	100,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mán, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
41	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	99,04	99,04	Số 5, Đường Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
42	Công ty Vinpearl Australia PTY LTD	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 PTY LTD	Công ty Cape Wickham Golf	100,00	100,00	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
44	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty 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	Công ty Ngọc Việt	100,00	100,00	Toa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mán, 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 Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Công ty VMC Holding	75,00	75,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Hoạt động tư vấn quản lý
47	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	75,00	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
48	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	Công ty VinMedTech	99,00	99,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Công ty VS	61,42	61,42	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Dịch vụ tư vấn quản lý
50	Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	61,43	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Cung cấp dịch vụ giáo dục
51	Công ty TNHH World Academy	Công ty World Academy	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Cung cấp dịch vụ giáo dục
52	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Cung cấp dịch vụ giáo dục

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
53	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
54	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus	Công ty Vinbus	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Dịch vụ vận tải hành khách
55	Công ty VinFast Auto Ltd. (tên trước đây là Công ty VinFast Trading & Investment Ltd.)	Công ty VinFast Auto	50,69	50,69	61 Robinson Road, #06-01 (Suite 608), 61 Robinson, Singapore 068893	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
56	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Công ty VinFast	99,90	50,64	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
57	Công ty VinFast Germany GmbH	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 PTY Ltd	Công ty VinFast Australia	100,00	50,64	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô, xe máy; hợp tác nghiên cứu công nghệ và nhập khẩu, phân phối hàng hóa
59	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	50,96	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Hoạt động tư vấn, đầu tư
60	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Công ty VinFast Trading	99,50	50,71	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Bán lẻ xe có động cơ
61	Công ty Vingroup USA, LLC	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, LLC	Công ty VinFast Auto USA	100,00	50,69	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
63	Công ty VinFast USA Distribution, LLC	Công ty VinFast USA Distribution	100,00	50,69	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
64	Công ty VinFast Auto Canada Inc.	Công ty VinFast 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	Công ty VinFast France	100,00	50,96	95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
66	Công ty VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	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, LLC	Công ty VinFast Manufacturing US	100,00	50,69	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh City, State of North Carolina 27615, Mỹ	Lắp ráp EV và Ebus
68	Công ty SpecCo Ltd.	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	Công ty VinFast Indonesia	99,90	50,64	Axa Tower, 45th Floor, J.L. Prof. Dr. Satrio Kav 18., Karet Kuningan Village/Subdistrict, District. Setiabudi, City Adm. Jakarta South, DKI Jakarta Province.	Nghiên cứu và phát triển thị trường
70	Công ty VinFast Auto India Private Limited (tên trước đây là Công ty Varchaunam Consultancy Private Limited)	Công ty VinFast India	99,90	50,64	Fiat No. 164, Ground Floor, Suryodaya Apartment, Pocket-8, Sector 12, Dwarka, New Delhi-110078, Ấn Độ	Kinh doanh ô tô
71	Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium VinFast	Công ty 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



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TAI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
72	Công ty VinFast UK Ltd	Công ty VinFast UK	100,00	50,69	21 Holborn Viaduct, London, EC1A 2DY, Anh	Kinh doanh ô tô
73	Công ty VinFast Auto (Thailand) Co., Ltd	Công ty VinFast Thailand	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	Công ty VinFast Middle East FZE	Công ty VinFast UAE	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	Công ty VinES	51,00	51,00	Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
76	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty 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, LLC	Công ty VinES USA	100,00	51,00	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, Kent County	Kinh doanh pin: bán, cho thuê, sửa chữa pin
78	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	82,65	82,65	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
79	Công ty Vinsmart Trading and Investment Pte. Ltd.	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 Pte. Ltd.,	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 Pte. Ltd.,	Công ty Vingroup Investment	90,15	74,50	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
82	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	86,67	86,67	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TAI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
83	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS	Công ty VinCSS	65,00	65,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
84	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty VinHMS	65,00	65,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Sản xuất phần mềm
85	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	Công ty VinITIS	80,00	55,78	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
86	Công ty Cổ phần Vin3S	Công ty Vin3S	100,00	85,43	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
87	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty VinAI	65,00	65,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mán, 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	Công ty VinBigData	65,00	65,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mán, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
89	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48	66,84	Số 166, Đường 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	Công ty Đá Trắng Bảo Lai	100,00	66,84	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	▶ Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
91	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	Công ty Dốc Thẳng	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	Công ty 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

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
93	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	66,84	Thôn Ngòi Kén, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	▶ Khai thác khoáng sản
94	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00	67,05	Thôn Bản Rô, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	▶ Khai thác khoáng sản
95	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	67,71	Thôn Ngòi Kén, 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	Công ty Vinpro	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
97	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái	Công ty Kinh doanh 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 Cổ phần VINDFS	Công ty 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	Công ty Vinpearl Travel	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Đại lý du lịch
100	Công ty Vinsmart Ukraine, LLC	Công ty Vinsmart Ukraine	100,00	74,50	61105, Tòa nhà 15, Zabaikalskuy lane, Vùng Kharikiv, Thành phố Kharikiv, Ukraina	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
101	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty Grand Prix	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▶ Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
102	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	Công ty 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



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
103	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	Công ty 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
104	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	Công ty 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, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
105	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	Công ty 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	Công ty 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	Công ty Vinpearl Hotel Cần Thơ	99,80	97,81	Số 209, Đường 30/4, Phường Xuân Khanh, 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	Công ty 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 Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
110	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	62,40	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

(\*\*) Thành viên không kiểm soát của công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 38.

## **EY | Building a better working world**

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

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

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

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

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

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