

## **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



# 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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ       | 4 - 5        |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ                     | 6 - 9        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ     | 10 - 11      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ               | 12 - 13      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ            | 14 - 105     |
| Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 | 106 - 118    |



# 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 kỳ 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 kỳ 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 tại số 72, Đường Lê Thánh Tôn và 45A, Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

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



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Mai Hương Nội được Ông Nguyễn Việt Quang ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.



Thay mặt Ban Giám đốc:

Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

1802-C  
G TY  
H HUU H  
YOUN  
NAM  
CH

Số tham chiếu: 11537055/68392702-HN/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 118, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

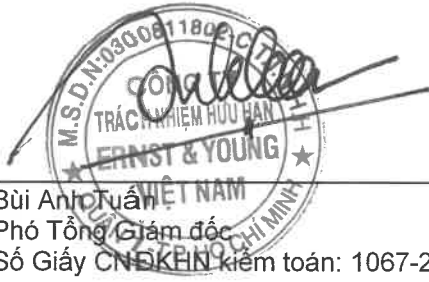
Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

3110  
CÔNG  
TRÁCH NHIỆM  
T & Y  
VN  
P.H



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>351.053.988</b>       | <b>343.536.472</b>        |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>28.565.428</b>        | <b>27.982.623</b>         |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 27.604.386               | 26.529.351                |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 961.042                  | 1.453.272                 |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>6</b>    | <b>4.219.258</b>         | <b>6.998.671</b>          |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 4.219.258                | 6.998.671                 |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>168.284.080</b>       | <b>168.114.731</b>        |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7.1         | 22.604.404               | 27.473.498                |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7.2         | 36.456.365               | 37.390.279                |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8.1         | 2.186.313                | 7.637.650                 |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 107.739.620              | 96.748.810                |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 10          | (702.622)                | (1.135.506)               |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>11</b>   | <b>106.890.810</b>       | <b>92.623.746</b>         |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 118.493.519              | 102.040.889               |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (11.602.709)             | (9.417.143)               |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>43.094.412</b>        | <b>47.816.701</b>         |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 12          | 3.704.772                | 2.319.300                 |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       |             | 10.287.668               | 9.110.792                 |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 22          | 289.959                  | 292.336                   |
| 155        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                     | 13          | 28.812.013               | 36.094.273                |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>371.076.200</b>       | <b>324.119.295</b>        |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>27.769.220</b>        | <b>8.237.482</b>          |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng         | 7.1         | 935.423                  | 981.892                   |
| 215        | 2. Phải thu về cho vay dài hạn             | 8.2         | 15.415.355               | 1.147.876                 |
| 216        | 3. Phải thu dài hạn khác                   | 9           | 11.418.442               | 6.107.714                 |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>184.376.245</b>       | <b>160.409.312</b>        |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                | 14          | 146.062.849              | 128.273.500               |
| 222        | Nguyên giá                                 |             | 190.728.078              | 167.373.689               |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                    |             | (44.665.229)             | (39.100.189)              |
| 224        | 2. Tài sản cố định thuê tài chính          |             | 229.798                  | 205.113                   |
| 225        | Nguyên giá                                 |             | 318.092                  | 219.356                   |
| 226        | Giá trị khấu hao lũy kế                    |             | (88.294)                 | (14.243)                  |
| 227        | 3. Tài sản cố định vô hình                 | 15          | 38.083.598               | 31.930.699                |
| 228        | Nguyên giá                                 |             | 58.414.773               | 49.248.279                |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (20.331.175)             | (17.317.580)              |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | <b>16</b>   | <b>16.709.756</b>        | <b>37.538.324</b>         |
| 231        | 1. Nguyên giá                              |             | 19.426.921               | 49.104.181                |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                 |             | (2.717.165)              | (11.565.857)              |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         |             | <b>99.642.283</b>        | <b>93.511.565</b>         |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 18          | 99.642.283               | 93.511.565                |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         |             | <b>30.220.404</b>        | <b>14.605.235</b>         |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 19.1        | 14.582.910               | 1.539.089                 |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          | 19.2        | 16.926.510               | 13.892.460                |
| 254        | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       | 19.2        | (1.316.487)              | (826.314)                 |
| 255        | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn         |             | 27.471                   | -                         |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            |             | <b>12.358.292</b>        | <b>9.817.377</b>          |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 12          | 7.761.315                | 6.195.116                 |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại          | 35.3        | 1.291.150                | 1.262.502                 |
| 268        | 3. Tài sản dài hạn khác                    | 13          | 1.591.227                | 1.867.134                 |
| 269        | 4. Lợi thế thương mại                      | 20          | 1.714.600                | 492.625                   |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>722.130.188</b>       | <b>667.655.767</b>        |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | <b>559.830.905</b>       | <b>519.434.081</b>        |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>414.505.239</b>       | <b>401.298.366</b>        |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn         | 21.1        | 32.910.492               | 34.874.264                |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 21.2        | 69.213.109               | 45.755.699                |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 22          | 22.264.191               | 19.397.683                |
| 314        | 4. Phải trả người lao động             |             | 1.232.796                | 1.778.730                 |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 23          | 54.697.710               | 52.175.889                |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 24          | 4.818.528                | 4.214.641                 |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác              | 25          | 114.319.197              | 122.783.141               |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 26          | 110.794.386              | 116.235.201               |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn          | 27          | 4.254.830                | 4.083.118                 |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |             | <b>145.325.666</b>       | <b>118.135.715</b>        |
| 333        | 1. Chi phí phải trả dài hạn            | 23          | 915.863                  | 579.186                   |
| 336        | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 24          | 3.682.641                | 4.088.954                 |
| 337        | 3. Phải trả dài hạn khác               | 25          | 20.107.230               | 7.324.415                 |
| 338        | 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 26          | 111.176.545              | 97.018.190                |
| 341        | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | 35.3        | 3.329.832                | 1.202.316                 |
| 342        | 6. Dự phòng phải trả dài hạn           | 27          | 6.113.555                | 7.922.654                 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
|------------|---|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>162.299.283</b>       | <b>148.221.686</b>        |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>28</b>   | <b>162.299.283</b>       | <b>148.221.686</b>        |
| 411        | 1. Vốn cổ phần đã phát hành                                   |             | 38.785.833               | 38.785.833                |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 38.236.616               | 38.236.616                |
| 411b       | - Cổ phiếu ưu đãi   |             | 549.217                  | 549.217                   |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       |             | 40.232.887               | 40.183.879                |
| 414        | 3. Vốn khác của chủ sở hữu                                    |             | 15.306.530               | 22.021.073                |
| 415        | 4. Cổ phiếu quỹ   |             | (1.344.123)              | (1.344.123)               |
| 417        | 5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                                 |             | (1.545)                  | (109.196)                 |
| 420        | 6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                              |             | 107.845                  | 97.845                    |
| 421        | 7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 36.489.289               | 14.105.693                |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 14.099.160               | 14.338.177                |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) kỳ này               |             | 22.390.129               | (232.484)                 |
| 429        | 8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                            |             | 32.722.567               | 34.480.682                |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>722.000.188</b>       | <b>667.655.767</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 8 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-------|---|-------------|---|---|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ           | 29.1        | 64.071.736  | 86.259.317  |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                     | 29.1        | (6.120)   | (715)   |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 29.1        | 64.065.616  | 86.258.602  |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp             | 30          | (59.026.255)  | (71.173.138)  |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ    |             | 5.039.361   | 15.085.464  |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                    | 29.3        | 29.241.003  | 14.255.744  |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                | 31          | (15.890.079)  | (8.267.175)   |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành      |             | (10.452.145)  | (6.526.080)   |
| 24    | 8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết | 19.1        | 468.938   | (119.194)   |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                 | 32          | (6.958.516)   | (5.701.782)   |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 32          | (6.776.022)   | (6.264.289)   |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 5.124.685   | 8.988.768   |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                   | 33          | 3.958.214   | 334.909   |
| 32    | 13. Chi phí khác                                    | 33          | (2.496.475)   | (1.423.861)   |
| 40    | 14. Lợi nhuận/(lỗ) khác                             | 33          | 1.461.739   | (1.088.952)   |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               |             | 6.586.424   | 7.899.816   |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                     | 35          | (4.707.734)   | (7.361.842)   |
| 52    | 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                     | 35          | 174.942   | 451.150   |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                         |             | 2.053.632   | 989.124   |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ               | 28.1        | 4.415.673   | 2.890.375   |
| 62    | 20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát         | 28.1        | (2.362.041)   | (1.901.251)   |



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-----------|--|-------------|---|---|
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |             |   |   |
| <b>01</b> | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>   |             | <b>6.586.424</b>  | <b>7.899.816</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) |             | 10.677.996  | 7.635.789   |
| 03        | Các khoản dự phòng   |             | 3.978.883   | 2.636.622   |
| 04        | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ   |             | 3.162.115   | 159.434   |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (28.228.718)  | (12.904.546)  |
| 06        | Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trong kỳ)   | 31          | 10.452.145  | 6.526.080   |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>   |             | <b>6.628.845</b>  | <b>11.953.195</b>   |
| 09        | Tăng các khoản phải thu  |             | (35.541.300)  | (15.297.836)  |
| 10        | (Tăng)/giảm hàng tồn kho   |             | (9.582.944)   | 1.372.713   |
| 11        | Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)                                |             | 27.347.514  | (7.160.362)   |
| 12        | (Tăng)/giảm chi phí trả trước  |             | (3.013.532)   | 632.983   |
| 13        | Giảm chứng khoán kinh doanh  |             | -   | 2.001.060   |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả  |             | (10.813.061)  | (6.106.608)   |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (2.340.856)   | (1.246.489)   |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>  |             | <b>(27.315.334)</b>   | <b>(13.851.344)</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  |             | (20.955.889)  | (27.015.332)  |
| 22        | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác   |             | 1.980.614   | 232.774   |
| 23        | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác   |             | (14.381.125)  | (6.081.030)   |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác   |             | 11.377.704  | 5.866.865   |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)   |             | (22.433.622)  | (2.565.652)   |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)  |             | 50.084.303  | 18.541.749  |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia  |             | 3.174.561   | 1.033.143   |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>   |             | <b>8.846.546</b>  | <b>(9.987.483)</b>  |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-----------|---|-------------|---|---|
|           | <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) |             | 15.639.006  | 1.244.348   |
| 33        | Tiền thu từ đi vay  |             | 71.768.612  | 48.713.964  |
| 34        | Tiền trả nợ gốc vay   |             | (67.640.898)  | (33.829.447)  |
| 35        | Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  |             | (52.647)  | -   |
| 36        | Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát   |             | (600.000)   | -   |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>   |             | <b>19.114.073</b>   | <b>16.128.865</b>   |
| <b>50</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>   |             | <b>645.285</b>  | <b>(7.709.962)</b>  |
| <b>60</b> | <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>  |             | <b>27.982.623</b>   | <b>26.213.302</b>   |
| 61        | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ   |             | (62.480)  | (57.494)  |
| <b>70</b> | <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>   | <b>5</b>    | <b>28.565.428</b>   | <b>18.445.846</b>   |

Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 kỳ 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 kỳ 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 tại số 72, Đường Lê Thánh Tôn và 45A, Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 308 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 327 người).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) sở hữu:

- ▶ 109 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 110 công ty con). Thông tin 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 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.

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Tập đoàn âm 27.315 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: âm 13.851 tỷ VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, nợ ngắn hạn của Tập đoàn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 63.451 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 57.762 tỷ VND). Ngoài ra, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, là công ty mẹ, cũng cam kết tiếp tục hỗ trợ đủ nguồn vốn cần thiết cho một số công ty con. 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 của Công ty và các công ty con.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã lập kế hoạch dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo, trong đó bao gồm:

- ▶ dòng tiền dự kiến sẽ được tạo ra từ các dự án bất động sản đang triển khai, tái cơ cấu các khoản đầu tư, và các kế hoạch huy động vốn để tái cấu trúc các khoản nợ vay và nợ trái phiếu hiện tại cũng như để tài trợ cho các dự án mới;
- ▶ tối ưu hóa hiệu quả hoạt động của Tập đoàn để cải thiện dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngoài ra, Tập đoàn có thể điều chỉnh tiến độ một số khoản chi, nếu cần thiết. Tập đoàn cũng có kế hoạch thanh lý/chuyển nhượng một số tài sản.

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 giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

Vì vậy, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

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

### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam (“VND”). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam (“triệu VND”).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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 giữa niên độ 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 nhất quán.

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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền 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.

#### 3.2 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 hóa hoặc 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 kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 thực tế đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho (tiếp theo)*

##### *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.

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 hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế 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 giữa niên độ.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 giữa niên độ khi phát sinh. Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian cho thuê.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.6 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

##### *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 số 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 kỳ. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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 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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

#### 3.10 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 giữa niên độ 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.

#### 3.11 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ. 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 kỳ phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 *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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 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 giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

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 giữa niên độ 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 trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 dùng 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 các công ty liên doanh được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên doanh.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên doanh được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

##### *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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 *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 tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

#### 3.15 *Các khoản dự phòng*

##### *Dự phòng chung*

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

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

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

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

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

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

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

Tập đoàn 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 giữa niên độ cho thời gian bảo hành thông thường nói trên.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

*Dự phòng chi phí bảo hành sản phẩm xe đã bán (tiếp theo)*

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

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

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

Tập đoàn ước tính 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.

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 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 giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ, 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 giữa niên độ;
- 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi khoản đầu tư được thanh lý.

#### 3.17 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

#### 3.19 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua hàng hóa, dịch vụ trong tương lai nhưng chưa đủ điều kiện để được ghi nhận doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. 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 kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

##### *Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*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.

Sau thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn ước tính lại giá trị hợp lý đối với các cam kết trên và ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*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*

Thu nhập lãi 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*

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

#### 3.21 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ dựa vào các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành 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, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giai đoạn 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.23 Trái phiếu hoán đổi

Trái phiếu hoán đổi được phát hành bởi công ty con mà có thể được hoán đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty được ghi nhận toàn bộ là nợ phải trả và trình bày trên chỉ tiêu Vay và nợ thuê tài chính trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.24 Chi phí phát hành trái phiếu

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.26 *Lãi/lỗ trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.27 *Thông tin theo bộ phận*

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

#### 3.28 *Các bên liên quan*

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

BU2-C  
G TY  
M HỮU  
& YOU  
NAM  
HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Trong kỳ, 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*

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

Trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã mua 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cam Ranh từ các đối tác. Tổng giá phí của giao dịch mua là 10.646 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cam Ranh trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Cam Ranh là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Giao dịch này được đánh giá là giao dịch mua nhóm tài sản.

##### 4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh*

Trong kỳ, Tập đoàn đã mua, hợp nhất kinh doanh đối với một số công ty con mới, bao gồm các giao dịch trọng yếu sau:

***Giao dịch tăng vốn cổ phần và nhận chuyển nhượng các công ty con mới của Công ty Vinpearl***

*Tăng vốn cổ phần*

Trong tháng 1 năm 2024, theo nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VPJSC Đại Hội đồng Cổ đông của Công ty Vinpearl đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho người lao động và một số nhà đầu tư xác định nhằm bổ sung nguồn vốn đầu tư (góp vốn, mua cổ phần các công ty khác, đầu tư dự án) và vốn lưu động của Công ty. Tổng số tiền vốn góp tăng thêm từ việc chào bán cổ phần cho người lao động và các nhà đầu tư này là 15.617 tỷ VND, được sử dụng để mua cổ phần được sở hữu bởi các nhà đầu tư này trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

##### 4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

*Giao dịch tặng vốn cổ phần và nhận chuyển nhượng các công ty con mới của Công ty Vinpearl* (tiếp theo)

*Mua Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 (“Công ty Khách sạn Landmark 81”)*

Trong tháng 2 năm 2024, Tập đoàn đã mua 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Khách sạn Landmark 81 từ các đối tác. Tổng giá phí của giao dịch là 3.685 tỷ VND. Theo đó, Công ty Khách sạn Landmark 81 trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Khách sạn Landmark 81 là kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý tại ngày mua của các tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được và giá phí hợp nhất kinh doanh của Công ty Khách sạn Landmark 81. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của giá phí hợp nhất kinh doanh và của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty này tại ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

|  |   |
|--|---|
|  | <i>Đơn vị tính: triệu VND</i>                               |
|  | <i>Giá trị hợp lý tạm tính tại ngày hợp nhất kinh doanh</i> |
| <b>Tài sản</b>   |   |
| Tiền và các khoản tương đương tiền                                     | 57.595  |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn   | 81.000  |
| Các khoản phải thu khác  | 110.211   |
| Tài sản cố định  | 3.519.000   |
| Tài sản khác   | 33.521  |
|  | <b>3.801.327</b>  |
| <b>Nợ phải trả</b>   |   |
| Phải trả người bán ngắn hạn  | 50.969  |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                                    | 13.176  |
| Chi phí phải trả ngắn hạn  | 40.053  |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả  | 406.871   |
| Phải trả khác  | 69.097  |
|  | <b>580.166</b>  |
| <b>Tổng tài sản thuần</b>  | <b>3.221.161</b>  |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát  | 66.974  |
| Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh                              | 396.619   |
| <b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>                                | <b>3.684.754</b>  |
| <b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ hợp nhất kinh doanh</b>             |   |
| Tiền thu về từ hợp nhất kinh doanh                                     | 57.595  |
| Tiền chi để hợp nhất kinh doanh đến ngày 30 tháng 6 năm 2024           | (3.684.754)   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh</b> | <b>(3.627.159)</b>  |

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 3.685 tỷ VND. Doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty Khách sạn Landmark 81 từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày mua lần lượt là 73 tỷ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

VND và 4 tỷ VND và từ ngày mua đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 lần lượt là 164 tỷ VND và 14 tỷ VND.

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

##### 4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

*Mua Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa ("Công ty Khách sạn Thanh Hóa")*

Trong tháng 2 năm 2024, Tập đoàn đã mua 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Khách sạn Thanh Hóa từ các đối tác. Tổng giá phí của giao dịch là 1.611 tỷ VND. Theo đó, Công ty Khách sạn Thanh Hóa trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Khách sạn Thanh Hóa là kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được và giá phí hợp nhất kinh doanh của Công ty Khách sạn Thanh Hóa. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của giá phí hợp nhất kinh doanh và của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty này tại ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

|  | <i>Đơn vị tính: triệu VND</i>                               |
|--|---|
|  | <i>Giá trị hợp lý tạm tính tại ngày hợp nhất kinh doanh</i> |
| <b>Tài sản</b>   |   |
| Tiền và các khoản tương đương tiền                                     | 6.894   |
| Các khoản phải thu ngắn hạn  | 47.138  |
| Hàng tồn kho   | 2.000   |
| Tài sản ngắn hạn khác  | 55.492  |
| Tài sản cố định  | 1.141.000   |
| Chi phí trả trước dài hạn  | 2.900   |
|  | <b>1.255.424</b>  |
| <b>Nợ phải trả</b>   |   |
| Nợ ngắn hạn  | 19.369  |
| Nợ dài hạn   | 20.158  |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả  | 112.973   |
|  | <b>152.500</b>  |
| <b>Tổng tài sản thuần</b>  | <b>1.102.924</b>  |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát  | 73.380  |
| Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh                              | 434.369   |
|  | <b>1.610.653</b>  |
| <b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>                                | <b>1.610.653</b>  |
| <b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ hợp nhất kinh doanh</b>             |   |
| Tiền thu về từ hợp nhất kinh doanh                                     | 6.894   |
| Tiền chi để hợp nhất kinh doanh đến ngày 30 tháng 6 năm 2024           | (1.610.653)   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh</b> | <b>(1.603.759)</b>  |

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 1.611 tỷ VND. Doanh thu và lỗ trước thuế của Công ty Khách sạn Thanh Hóa từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày mua và từ ngày mua đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

##### 4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

*Mua Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang (“Công ty VinWonders Nha Trang”)*

Trong tháng 2 năm 2024, Tập đoàn đã mua 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty VinWonders Nha Trang từ các đối tác với tổng giá phí của giao dịch là 10.319 tỷ VND. Theo đó, Công ty VinWonders Nha Trang trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty VinWonders Nha Trang là kinh doanh hoạt động của các công viên vui chơi.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được và giá phí hợp nhất kinh doanh của Công ty VinWonders Nha Trang. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của giá phí hợp nhất kinh doanh và của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty này tại ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

|  | <i>Đơn vị tính: triệu VND</i>                               |
|--|---|
|  | <i>Giá trị hợp lý tạm tính tại ngày hợp nhất kinh doanh</i> |
| <b>Tài sản</b>   |   |
| Tiền và các khoản tương đương tiền                                     | 67.960  |
| Các khoản phải thu ngắn hạn  | 161.377   |
| Hàng tồn kho   | 3.350.703   |
| Tài sản ngắn hạn khác  | 273.332   |
| Tài sản cố định  | 10.277.634  |
| Bất động sản đầu tư  | 35.672  |
| Tài sản dở dang dài hạn  | 1.123.810   |
|  | <b>15.290.488</b>   |
| <b>Nợ phải trả</b>   |   |
| Nợ ngắn hạn  | 3.886.643   |
| Nợ dài hạn   | 2.078   |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả  | 1.738.691   |
|  | <b>5.627.412</b>  |
| <b>Tổng tài sản thuần</b>  | <b>9.663.076</b>  |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát  | 94.816  |
| Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh                              | 561.437   |
|  | <b>10.319.329</b>   |
| <b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ hợp nhất kinh doanh</b>             |   |
| Tiền thu về từ hợp nhất kinh doanh                                     | 67.960  |
| Tiền chi để hợp nhất kinh doanh đến ngày 30 tháng 6 năm 2024           | (10.319.329)  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh</b> | <b>(10.251.369)</b>   |

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 10.319 tỷ VND. Doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty VinWonders Nha Trang từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày mua lần lượt là 200 tỷ VND và 25 tỷ VND và từ ngày mua tới ngày 30 tháng 6 năm 2024 lần lượt là 3.471 tỷ VND và 1.873 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**4.3 *Giao dịch mất quyền kiểm soát công ty con và hoạt động kinh doanh***

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển SDI (“Công ty SDI”)*

Trong tháng 3 năm 2024, Tập đoàn đã chuyển nhượng 55% tỷ lệ sở hữu trong Công ty SDI, một công ty con. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 21.492 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 12.372 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 29.3). Tại ngày chuyển nhượng, Công ty SDI sở hữu 99,99% vốn điều lệ 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”). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty SDI, Công ty SADO, Công ty Vincom Retail và công ty con của các công ty này.

Trong tháng 6 năm 2024, Tập đoàn đã chuyển nhượng thêm 15,77% tỷ lệ sở hữu trong Công ty SDI với tổng giá phí chuyển nhượng là 6.162 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 3.165 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 29.3).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản đầu tư còn lại vào Công ty SDI, Công ty Vincom Retail được trình bày là khoản đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1).

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển NVY Việt Nam (“Công ty NVY Việt Nam”)*

Trong tháng 6 năm 2024, Tập đoàn đã chuyển nhượng 80% tỷ lệ sở hữu trong Công ty NVY Việt Nam, một công ty con mới thành lập trong kỳ. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 9.347 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 8.070 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 29.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty NVY Việt Nam. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty NVY Việt Nam được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**4.3 *Giao dịch mất quyền kiểm soát công ty con và hoạt động kinh doanh* (tiếp theo)**

*Giao dịch hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (“Công ty Nam An”)*

Trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã ký kết thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) được ký kết năm 2020 với Công ty Nam An và Công ty Du lịch Phú Quốc liên quan đến hoạt động quản lý và cho thuê biệt thự biển (“Cấu phần hợp tác biệt thự biển Phú Quốc”) do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành đối với Cấu phần hợp tác biệt thự biển Phú Quốc. Lãi phát sinh từ giao dịch mất quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh này là 1.920 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 29.3). Sau giao dịch này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát đối với hoạt động quản lý và cho thuê biệt thự biển nêu trên.

Cũng trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã ký kết thỏa thuận Hợp tác kinh doanh (“BCC”) với Công ty Nam An liên quan đến hoạt động quản lý và cho thuê biệt thự biển (“Cấu phần hợp tác biệt thự biển Vinpearl”) do Công ty Cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành đối với Cấu phần hợp tác biệt thự biển Vinpearl. Lãi phát sinh từ giao dịch mất quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh này là 1.223 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 29.3). Sau giao dịch này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát đối với hoạt động quản lý và cho thuê biệt thự biển nêu trên.

811  
ÔNG  
NHIỆM  
ST &  
IÊTI  
TR P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*Đơn vị tính: triệu VND*

|                            | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Tiền mặt                   | 19.231                              | 27.636                               |
| Tiền gửi ngân hàng         | 27.340.922                          | 26.384.790                           |
| Tiền đang chuyển           | 244.233                             | 116.925                              |
| Các khoản tương đương tiền | 961.042                             | 1.453.272                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>28.565.428</b>                   | <b>27.982.623</b>                    |

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1,9%/năm đến 3,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,1%/năm đến 4%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 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.

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

|                            | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> |                       | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</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)     | 1.850.990                       | 1.850.990             | 2.352.924                        | 2.352.924             |
| Trái phiếu ngắn hạn        | -                               | -                     | 2.277.479                        | 2.277.479             |
| Các khoản đầu tư khác (ii) | 2.368.268                       | 2.368.268             | 2.368.268                        | 2.368.268             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>4.219.258</b>                | <b>4.219.258</b>      | <b>6.998.671</b>                 | <b>6.998.671</b>      |

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 2,9%/năm đến 7,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,2%/năm đến 8%/năm).

Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ cho vay các đối tác doanh nghiệp 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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*

|   | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   |                                     |                                      |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản  | 12.452.131                          | 14.075.813                           |
| Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan                           | 5.708.089                           | 1.365.582                            |
| Phải thu từ bán hàng sản xuất và các hoạt động liên quan                                    | 2.100.349                           | 3.056.032                            |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | 366.598                             | 292.285                              |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ y tế và các dịch vụ liên quan                                  | 231.477                             | 404.096                              |
| Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan                  | 82.112                              | 1.052.197                            |
| Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp   | -                                   | 4.347.818                            |
| Phải thu từ thanh lý tài sản cho bên liên quan  | -                                   | 1.642.446                            |
| Phải thu khác   | 1.663.648                           | 1.237.229                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>22.604.404</b>                   | <b>27.473.498</b>                    |
| <i>Trong đó:</i>  |                                     |                                      |
| <i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>  | <i>1.187.531</i>                    | <i>5.088.408</i>                     |
| <i>Phải thu ngắn hạn khách hàng khác</i>  | <i>21.416.873</i>                   | <i>22.385.090</i>                    |
| <b>Dài hạn</b>  |                                     |                                      |
| Phải thu từ các hợp đồng cho thuê tài chính pin xe điện và các hoạt động liên quan          | 935.423                             | 731.430                              |
| Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư  | -                                   | 250.462                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>935.423</b>                      | <b>981.892</b>                       |
| Dự phòng phải thu khó đòi   | (189.333)                           | (564.099)                            |

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

*Đơn vị tính: triệu VND*

|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Trả trước cho người bán                                |                                     |                                      |
| - Một đối tác doanh nghiệp (*)                         | 10.700.558                          | 10.758.202                           |
| - Trả trước cho các nhà cung cấp khác                  | 25.755.807                          | 26.632.077                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>36.456.365</b>                   | <b>37.390.279</b>                    |
| <i>Trong đó:</i>                                       |                                     |                                      |
| <i>Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i> | <i>56.328</i>                       | <i>-</i>                             |
| <i>Trả trước cho người bán khác</i>                    | <i>36.400.037</i>                   | <i>37.390.279</i>                    |
| Dự phòng phải thu khó đòi                              | (204.392)                           | (262.510)                            |

(\*) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

### 8.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

*Đơn vị tính: triệu VND*

|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Các khoản cho vay các đối tác cá nhân (i)                                   | 1.048.582                   | 568.300                      |
| Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (ii)                             | 894.281                     | 3.005.637                    |
| Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp dài hạn<br>đến hạn thu hồi (iii) | 243.450                     | 4.063.713                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>2.186.313</b>            | <b>7.637.650</b>             |

*Trong đó:*

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| <i>Khoản cho vay các bên liên quan<br/>(Thuyết minh số 36)</i> | 20.000    | 13.444    |
| <i>Khoản cho vay với các bên khác</i>                          | 2.166.313 | 7.624.206 |
| Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi                  | (70.000)  | (70.000)  |

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay các đối tác cá nhân, đáo hạn từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025, hưởng lãi suất từ 7,5%/năm đến 12%/năm.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp đáo hạn từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 6 năm 2025, hưởng lãi suất từ 7%/năm đến 12%/năm.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp dài hạn đến hạn thu hồi, đáo hạn từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 6 năm 2025, hưởng lãi suất 12%/năm.

### 8.2 Phải thu về cho vay dài hạn

*Đơn vị tính: triệu VND*

|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i) | 15.398.800                  | 1.147.876                    |
| Các khoản cho vay các đối tác cá nhân          | 16.555                      | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>15.415.355</b>           | <b>1.147.876</b>             |

*Trong đó:*

|  |            |           |
|--|------------|-----------|
| <i>Khoản cho vay các bên liên quan<br/>(Thuyết minh số 36)</i> | -          | 9.100     |
| <i>Khoản cho vay với các bên khác</i>                          | 15.415.355 | 1.138.776 |

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp sẽ đáo hạn từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 7 năm 2026, hưởng lãi suất từ 11% đến 12%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023 |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   |                             |                              |
| Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)  | 56.612.146                  | 39.582.598                   |
| Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)   | 33.123.779                  | 36.498.402                   |
| Phải thu hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao (iii)  | 10.079.466                  | 10.081.702                   |
| Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, cho vay và các hợp đồng, thỏa thuận khác | 2.053.226                   | 3.448.139                    |
| Phải thu từ việc chi hộ   | 1.291.024                   | 3.662.294                    |
| Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iv)  | 935.616                     | -                            |
| Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng                             | 881.076                     | 858.745                      |
| Phải thu từ việc chuyển giao hợp đồng mua bán nợ  | 821.600                     | 821.600                      |
| Phải thu khác   | 1.941.687                   | 1.795.330                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>107.739.620</b>          | <b>96.748.810</b>            |
| <i>Trong đó:</i>  |                             |                              |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>                              | <i>1.138.607</i>            | <i>95.559</i>                |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác</i>   | <i>106.601.013</i>          | <i>96.653.251</i>            |
| <b>Dài hạn</b>  |                             |                              |
| Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iv)  | 4.974.504                   | -                            |
| Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng (v)                         | 4.374.871                   | 5.017.022                    |
| Đặt cọc thuê mặt bằng kinh doanh  | 1.137.361                   | 915.257                      |
| Lãi phải thu từ cho vay, đặt cọc  | 687.129                     | 92.862                       |
| Phải thu khác   | 244.577                     | 82.573                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>11.418.442</b>           | <b>6.107.714</b>             |
| <i>Trong đó:</i>  |                             |                              |
| <i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>                               | <i>5.136.749</i>            | <i>-</i>                     |
| <i>Phải thu dài hạn khác từ các đối tác khác</i>  | <i>6.281.693</i>            | <i>6.107.714</i>             |
| Dự phòng phải thu khó đòi   | (238.897)                   | (238.897)                    |

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng.
- (ii) 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 vào chỉ tiêu 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.
- (iii) Đây là các khoản phải thu từ việc bàn giao một số công trình xây dựng cho các cơ quan Nhà nước thông qua các hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao.
- (iv) Bao gồm các khoản góp vốn với các bên liên quan cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại theo các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh.
- (v) Chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc cho nhà cung cấp để mua nguyên vật liệu sản xuất trong dài hạn và thực hiện hợp đồng xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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*

|                                       | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                        |
|---------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                       | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                   | Giá trị có thể thu hồi |
| Các khoản phải thu quá hạn thanh toán | 871.342                  | 238.720                | 1.703.916                 | 638.410                |
| Các khoản cho vay quá hạn thanh toán  | 70.000                   | -                      | 70.000                    | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>941.342</b>           | <b>238.720</b>         | <b>1.773.916</b>          | <b>638.410</b>         |

## 11. HÀNG TỒN KHO

*Đơn vị tính: triệu VND*

|  | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                     | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                    |
|--|--------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|
|  | Giá gốc                  | Dự phòng            | Giá gốc                   | Dự phòng           |
| Bất động sản để bán đã hoàn thành  | 9.141.561                | (63.427)            | 2.146.802                 | (63.427)           |
| Bất động sản để bán đang xây dựng  | 65.544.499               | -                   | 59.956.906                | -                  |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng | 1.615.800                | -                   | 1.071.214                 | -                  |
| Nguyên vật liệu  | 20.268.684               | (5.666.660)         | 19.433.943                | (4.673.742)        |
| Thành phẩm hàng tồn kho hoạt động sản xuất                                       | 14.943.699               | (4.531.574)         | 11.522.357                | (3.335.002)        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hàng tồn kho hoạt động sản xuất              | 3.619.920                | (1.018.034)         | 4.254.679                 | (901.736)          |
| Hàng mua đang đi đường   | 2.156.909                | (272.539)           | 2.652.060                 | (326.018)          |
| Hàng tồn kho khác  | 1.202.447                | (50.475)            | 1.002.928                 | (117.218)          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>118.493.519</b>       | <b>(11.602.709)</b> | <b>102.040.889</b>        | <b>(9.417.143)</b> |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ:

- ▶ 24.479 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn.
- ▶ 911 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ của một số đối tác.

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

|                                   | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
|-----------------------------------|---|---|
| Số đầu kỳ                         | 9.417.143   | 5.436.547   |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ | 3.777.122   | 3.512.166   |
| Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ    | (1.591.556)   | (1.441.230)   |
| <b>Số cuối kỳ</b>                 | <b>11.602.709</b>   | <b>7.507.483</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

|   | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   |                                     |                                      |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao | 2.337.798                           | 1.315.267                            |
| Chi phí trả trước liên quan đến các khoản vay và trái phiếu   | 345.251                             | 190.172                              |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                               | 1.021.723                           | 813.861                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>3.704.772</b>                    | <b>2.319.300</b>                     |
| <b>Dài hạn</b>  |                                     |                                      |
| Chi phí thuê đất trả trước                                    | 3.668.225                           | 2.968.001                            |
| Chi phí công cụ, dụng cụ                                      | 2.003.955                           | 1.661.259                            |
| Chi phí ưu tiên mua hàng trả trước                            | 919.786                             | -                                    |
| Chi phí trả trước liên quan đến trái phiếu                    | 469.694                             | 589.649                              |
| Chi phí sửa chữa lớn  | 259.152                             | 414.814                              |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                | 440.503                             | 561.393                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>7.761.315</b>                    | <b>6.195.116</b>                     |

**13. TÀI SẢN KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

|   | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                               |                                     |                                      |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)               | 28.812.013                          | 36.094.273                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>28.812.013</b>                   | <b>36.094.273</b>                    |
| <b>Dài hạn</b>                                |                                     |                                      |
| Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)          | 1.529.561                           | 1.738.809                            |
| Đặt cọc cho bên liên quan (Thuyết minh số 36) | 61.666                              | 128.325                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>1.591.227</b>                    | <b>1.867.134</b>                     |

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 9.500 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán một số bất động sản; và
- ▶ Các khoản đặt cọc 5.550 tỷ VND cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần trong các công ty.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 497 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị văn<br>phòng | Tài sản cố định<br>khác | Đơn vị tính: triệu VND |
|--|---------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
|  |                           |                        |                        |                       |                         | Tổng cộng              |
| <b>Nguyên giá:</b>                             |                           |                        |                        |                       |                         |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                  | 72.302.150                | 86.928.899             | 4.973.559              | 971.679               | 2.197.402               | 167.373.689            |
| Mua trong kỳ                                   | 60.908                    | 414.754                | 117.065                | 141.469               | 20.733                  | 754.929                |
| Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18) | 5.357.951                 | 6.903.440              | 163.608                | 67.154                | 33.912                  | 12.526.065             |
| Tặng do mua công ty con                        | 10.602.453                | 4.177.017              | 100.556                | 104.311               | 687.349                 | 15.671.686             |
| Thanh lý, nhượng bán                           | (75.900)                  | (203.143)              | (119.965)              | (10.158)              | (31.570)                | (440.736)              |
| Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con        | (3.862.669)               | (994.603)              | (41.865)               | (30.507)              | (77.029)                | (5.006.673)            |
| Thay đổi khác                                  | 182.704                   | 19.105                 | (214.547)              | (138.035)             | (109)                   | (150.882)              |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                   | 84.567.597                | 97.245.469             | 4.978.411              | 1.105.913             | 2.830.688               | 190.728.078            |
| <b>Trong đó:</b>                               |                           |                        |                        |                       |                         |                        |
| Đã khấu hao hết                                | 270.028                   | 3.826.356              | 287.119                | 213.499               | 288.908                 | 4.885.910              |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                |                           |                        |                        |                       |                         |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                  | 11.102.170                | 24.706.147             | 1.464.506              | 460.227               | 1.367.139               | 39.100.189             |
| Khấu hao trong kỳ                              | 1.555.200                 | 4.702.121              | 184.789                | 133.407               | 259.139                 | 6.834.656              |
| Tặng do mua công ty con                        | 333.655                   | 408.342                | 13.364                 | 11.891                | 56.727                  | 823.979                |
| Thanh lý, nhượng bán                           | (28.263)                  | (62.265)               | (35.582)               | (6.357)               | (12.928)                | (145.395)              |
| Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con        | (882.777)                 | (882.869)              | (28.849)               | (24.097)              | (45.584)                | (1.864.176)            |
| Thay đổi khác                                  | (11.036)                  | (4.032)                | (55.565)               | (7.381)               | (6.010)                 | (84.024)               |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                   | 12.068.949                | 28.867.444             | 1.542.663              | 567.690               | 1.618.483               | 44.665.229             |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                        |                           |                        |                        |                       |                         |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                  | 61.199.980                | 62.222.752             | 3.509.053              | 511.452               | 830.263                 | 128.273.500            |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                   | 72.498.648                | 68.378.025             | 3.435.748              | 538.223               | 1.212.205               | 146.062.849            |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|  | Quyền<br>sử dụng đất | Phần mềm<br>máy tính | Bản quyền, chi phí<br>phát triển và các<br>tài sản khác | Tài sản cố định<br>vô hình khác | Tổng cộng  |
|--|----------------------|----------------------|---|---------------------------------|------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                             |                      |                      |   |                                 |            |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                  | 568.936              | 3.822.469            | 42.563.711  | 2.293.163                       | 49.248.279 |
| Mua trong kỳ                                   | -                    | 55.753               | 947   | 38.975                          | 95.675     |
| Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18) | -                    | 598.904              | 8.987.104   | 124.282                         | 9.710.290  |
| Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con        | -                    | (94.721)             | -   | -                               | (94.721)   |
| Thay đổi khác                                  | 2.259                | (3.556)              | (563.937)   | 20.484                          | (544.750)  |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                   | 571.195              | 4.378.849            | 50.987.825  | 2.476.904                       | 58.414.773 |
| <b>Trong đó:</b>                               |                      |                      |   |                                 |            |
| Đã hao mòn hết                                 | -                    | 553.091              | 8.766.642   | 44.540                          | 9.364.273  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>                 |                      |                      |   |                                 |            |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                  | 151.194              | 2.035.407            | 14.503.066  | 627.913                         | 17.317.580 |
| Hao mòn trong kỳ                               | 8.865                | 338.784              | 2.732.061   | 90.764                          | 3.170.474  |
| Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con        | -                    | (70.117)             | -   | -                               | (70.117)   |
| Thay đổi khác                                  | 1.236                | (1.978)              | (86.712)  | 692                             | (86.762)   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                   | 161.295              | 2.302.096            | 17.148.415  | 719.369                         | 20.331.175 |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                        |                      |                      |   |                                 |            |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                  | 417.742              | 1.787.062            | 28.060.645  | 1.665.250                       | 31.930.699 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                   | 409.900              | 2.076.753            | 33.839.410  | 1.757.535                       | 38.083.598 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

|   | Quyền sử dụng<br>đất và nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Tổng cộng    |
|---|---|------------------------|--------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                                |   |                        |              |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                     | 41.592.581  | 7.511.600              | 49.104.181   |
| Xây dựng cơ bản hoàn thành<br>(Thuyết minh số 18) | 2.013.976   | 13.900                 | 2.027.876    |
| Giảm do mất quyền kiểm soát<br>công ty con        | (25.780.652)                                      | (5.952.262)            | (31.732.914) |
| Thay đổi khác                                     | 100.886   | (73.108)               | 27.778       |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                      | 17.926.791  | 1.500.130              | 19.426.921   |
| <i>Trong đó:</i>                                  |   |                        |              |
| Đã khấu hao hết                                   | 2.557.646   | 1.762.959              | 4.320.605    |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                   |   |                        |              |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                     | 7.402.704   | 4.163.153              | 11.565.857   |
| Khấu hao trong kỳ                                 | 331.725   | 117.336                | 449.061      |
| Giảm do mất quyền kiểm soát<br>công ty con        | (6.212.608)                                       | (3.058.898)            | (9.271.506)  |
| Thay đổi khác                                     | (2.483)   | (23.764)               | (26.247)     |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                      | 1.519.338   | 1.197.827              | 2.717.165    |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                           |   |                        |              |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023                     | 34.189.877  | 3.348.447              | 37.538.324   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024                      | 16.407.453  | 302.303                | 16.709.756   |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là:

- ▶ 5.696 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu của Tập đoàn; và
- ▶ 209 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ của một số đối tác.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn chưa có đủ thông tin cần thiết cho mục đích xác định 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.519 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 1.671 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 10,65%/năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 8,76%/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 kỳ của Tập đoàn.

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

|   | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2023</i> |
|---|--|--|
| <b>Số đầu kỳ</b>  | <b>93.511.565</b>  | <b>105.708.010</b>   |
| Tăng do mua công ty con                                     | 2.511.574  | 1.298.460  |
| Tăng trong kỳ   | 32.774.033   | 27.334.289   |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình<br>(Thuyết minh số 14) | (12.526.065)   | (20.988.168)   |
| Chuyển sang tài sản cố định vô hình<br>(Thuyết minh số 15)  | (9.710.290)  | (11.654.362)   |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư<br>(Thuyết minh số 16)      | (2.027.876)  | (611.527)  |
| Chuyển sang hàng tồn kho                                    | (694.715)  | (431.578)  |
| Giảm do bán công ty con                                     | (1.029.420)  | (29.455)   |
| Khác  | (3.166.523)  | 945.436  |
| <b>Số cuối kỳ</b>   | <b>99.642.283</b>  | <b>101.571.105</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*

| <i>Dự án</i>  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Dự án Khu đô thị khu vực TP.HCM   | 18.847.856                          | 17.680.050                           |
| Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ   | 13.544.217                          | 13.524.526                           |
| Các dự án đầu tư xây dựng và phát triển sản phẩm của Nhóm Công ty VinFast | 12.535.859                          | 16.573.247                           |

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 30 tháng 6 năm 2024, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là:

- ▶ 4.374 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn.
- ▶ 3.015 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ của một số đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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  |
|---|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--|
|   | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |  |
| Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")   | 18,17                    | 27,08                     | 40,00                    | 40,00                     | Khai thác khoáng sản   |
| Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội") | 37,63                    | 37,63                     | 37,63                    | 37,63                     | Chăn nuôi gia súc  |
| 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 Genestory ("Công ty Genestory")                         | 47,11                    | 30,32                     | 47,11                    | 30,32                     | Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ                        |
| Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G ("Công ty V-G")     | 24,80                    | 24,99                     | 49,00                    | 49,00                     | Sản xuất pin và ắc quy   |
| Công ty Cổ phần VinBrain ("Công ty VinBrain")                           | 49,74                    | 49,74                     | 49,73                    | 49,73                     | Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính |
| Công ty Cổ phần Aivicam ("Công ty Aivicam")                             | 49,73                    | 49,73                     | 49,73                    | 49,73                     | Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính |
| Công ty Cổ phần VinFA ("Công ty VinFA")                                 | 48,78                    | 48,78                     | 48,78                    | 48,78                     | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                        |
| Công ty SDI (Thuyết minh số 4.3)  | 29,23                    | (*)                       | 29,23                    | (*)                       | Dịch vụ tư vấn quản lý   |
| Công ty Vincom Retail (Thuyết minh số 4.3)                              | 30,95                    | (*)                       | 18,82                    | (*)                       | Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản     |

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các công ty này là công ty con của Tập đoàn (Thuyết minh số 4.3).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh được trình bày như sau:

| Tên công ty                   | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Đầu tư                                      |                                | Phân chia lãi/lỗ từ các công ty liên kết, liên doanh | Thanh lý một phần đầu tư trong kỳ | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
|-------------------------------|---------------------------|---|--------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------|---|
|                               |                           | thêm/Tăng do chuyển từ công ty con trong kỳ | chuyển từ công ty con trong kỳ |  |                                   |                          |   |
| Công ty Tường Phú             | 87.307                    | -   | -                              | (130)  | -                                 | 87.177                   | (i)   |
| Công ty Giống vật nuôi Hà Nội | 47.236                    | -   | -                              | -  | -                                 | 47.236                   | (i)   |
| Công ty In sách Việt Nam      | 5.491                     | -   | -                              | -  | -                                 | 5.491                    | (i)   |
| Công ty Genestory             | 19.996                    | 36.931                                      | -                              | (14.290)   | -                                 | 42.637                   | (i)   |
| Công ty V-G                   | 1.218.036                 | -   | -                              | (32.573)   | -                                 | 1.185.463                | (i)   |
| Công ty VinBrain              | 126.587                   | -   | -                              | (19.117)   | -                                 | 107.470                  | (i)   |
| Công ty Aivicam               | 2.828                     | -   | -                              | (451)  | -                                 | 2.377                    | (i)   |
| Công ty VinFA                 | 31.608                    | -   | -                              | -  | -                                 | 31.608                   | (i)   |
| Công ty SDI                   | -                         | 8.221.510                                   | -                              | 332.503  | (2.997.601)                       | 5.556.412                | (i)   |
| Công ty Vincom Retail         | -                         | 7.314.043                                   | -                              | 202.996  | -                                 | 7.517.039                | 8.746.774                                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>1.539.089</b>          | <b>15.572.484</b>                           | <b>15.572.484</b>              | <b>468.938</b>                                       | <b>(2.997.601)</b>                | <b>14.582.910</b>        |   |

(i) Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

|  | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                      |                     |                      | Ngày 31 tháng 12 năm 2023  |                  |                      |                     |                      |                            |
|--|--------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
|  | Tỷ lệ sở hữu (%)         | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Giá gốc (triệu VND) | Dự phòng (triệu VND) | Giá trị hợp lý (triệu VND) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Giá gốc (triệu VND) | Dự phòng (triệu VND) | Giá trị hợp lý (triệu VND) |
| Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam            | 19,83                    | 19,83                | 2.593.324           | -                    | (*)                        | 19,83            | 19,83                | 2.593.324           | -                    | (*)                        |
| Công ty NVY Việt Nam   | 19,91                    | 19,91                | 2.326.779           | -                    | (*)                        | -                | -                    | -                   | -                    | (*)                        |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam         | 19,73                    | 19,73                | 2.081.434           | -                    | (*)                        | 19,73            | 19,73                | 1.874.790           | -                    | (*)                        |
| Hợp đồng đầu tư (i)  | -                        | -                    | 2.010.799           | (624.845)            | (*)                        | -                | -                    | 1.854.160           | (640.659)            | (*)                        |
| Hội phiếu nhận nợ  | -                        | -                    | 1.896.483           | (305.254)            | (*)                        | -                | -                    | 1.917.398           | -                    | (*)                        |
| Prologium Holdings Ltd                                       | 2,08                     | 2,08                 | 1.262.650           | -                    | (*)                        | 2,08             | 2,08                 | 1.204.000           | -                    | (*)                        |
| Công ty TNHH StoreDot  | 3,75                     | 3,75                 | 937.268             | -                    | (*)                        | 3,75             | 3,75                 | 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 TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt      | 7,93                     | 7,93                 | 597.579             | -                    | (*)                        | 7,93             | 7,93                 | 597.579             | -                    | (*)                        |
| Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh ("Công ty GSM") | 4,58                     | 4,58                 | 583.550             | (189.401)            | (*)                        | 4,80             | 4,80                 | 297.368             | -                    | (*)                        |
| 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           | 51,00                    | -                    | 342.076             | -                    | (*)                        | 51,00            | -                    | 342.076             | -                    | (*)                        |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí NewLife          | 10,00                    | 10,00                | 199.000             | -                    | (*)                        | 10,00            | 10,00                | 199.000             | -                    | (*)                        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc    | 1,00                     | 1,00                 | 47.347              | -                    | (*)                        | 1,00             | 1,00                 | 47.347              | -                    | (*)                        |
| Các khoản đầu tư dài hạn khác                                | -                        | -                    | 548.570             | (196.987)            | (*)                        | -                | -                    | 528.499             | (185.655)            | (*)                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                          |                      | <b>16.926.510</b>   | <b>(1.316.487)</b>   |                            |                  |                      | <b>13.892.460</b>   | <b>(826.314)</b>     |                            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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)

- (\*) Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
- (i) Trong tháng 10 năm 2023, Tập đoàn đã ký hợp đồng đầu tư với một ngân hàng nước ngoài 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.

**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 Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia") | Các công ty con khác | Tổng cộng |
| <b>Nguyên giá:</b>             |  |   |                      |           |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | 1.479.784                                    | 812.737   | 2.469.320            | 4.761.841 |
| Tăng trong kỳ                  | -  | -   | 1.392.425            | 1.392.425 |
| Giảm trong kỳ                  | -  | -   | (395.693)            | (395.693) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024   | 1.479.784                                    | 812.737   | 3.466.052            | 5.758.573 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |  |   |                      |           |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | 1.479.784                                    | 812.737   | 1.976.695            | 4.269.216 |
| Phân bổ trong kỳ               | -  | -   | 125.173              | 125.173   |
| Giảm trong kỳ                  | -  | -   | (350.416)            | (350.416) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024   | 1.479.784                                    | 812.737   | 1.751.452            | 4.043.973 |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |  |   |                      |           |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023  | -  | -   | 492.625              | 492.625   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024   | -  | -   | 1.714.600            | 1.714.600 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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*

*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*

|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Phải trả cho người bán                       | 32.910.492                          | 34.874.264                           |
| - Một đối tác doanh nghiệp (*)               | 4.083.102                           | 5.380.440                            |
| - Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 36) | 350.418                             | -                                    |
| - Phải trả các nhà cung cấp khác             | 28.476.972                          | 29.493.824                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>32.910.492</b>                   | <b>34.874.264</b>                    |

(\*) Đây là khoản phải trả cho một đối tác doanh nghiệp nhằm thực hiện các hợp đồng ủy thác nhập khẩu và mua hàng từ nhà cung cấp với mức phí trả chậm điều chỉnh hàng quý theo thỏa thuận (tại ngày 30 tháng 6 năm 2024: 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>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Trả tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản (i)  | 54.829.371                          | 31.908.225                           |
| Trả tiền trước từ các hợp đồng xây dựng (ii)      | 10.794.591                          | 9.459.780                            |
| Trả tiền trước từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần | 1.033.128                           | 1.729.000                            |
| Trả tiền trước từ hoạt động mua xe                | 1.071.648                           | 1.211.002                            |
| Trả tiền trước khác                               | 1.484.371                           | 1.447.692                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>69.213.109</b>                   | <b>45.755.699</b>                    |

*Trong đó:*

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| <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> | 72.871     | 1.813.719  |
| <i>Trả tiền trước từ các bên khác</i>                      | 69.140.238 | 39.215.626 |

(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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

|   | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023 | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã nộp/cấn<br>trừ/giảm khác<br>trong kỳ | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 |
|---|------------------------------|-------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Phải nộp</b>   |                              |                         |  |                             |
| Thuế giá trị gia tăng   | 2.604.809                    | 4.618.819               | (3.585.082)                                | 3.638.546                   |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt  | 163.657                      | 318.212                 | (220.163)                                  | 261.706                     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 14.249.166                   | 5.288.843               | (3.608.395)                                | 15.929.614                  |
| Thuế thu nhập cá nhân   | 790.586                      | 1.803.574               | (1.763.178)                                | 830.982                     |
| Tiền sử dụng đất, thuê đất và<br>các nghĩa vụ theo hợp đồng<br>Xây dựng – Chuyển giao | 30.952                       | 809.528                 | (802.854)                                  | 37.626                      |
| Thuế và các khoản phải nộp<br>Nhà nước khác   | 1.558.513                    | 2.287.396               | (2.280.192)                                | 1.565.717                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>19.397.683</b>            | <b>15.126.372</b>       | <b>(12.259.864)</b>                        | <b>22.264.191</b>           |
|   | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023 | Số phải thu<br>trong kỳ | Số đã cán trừ<br>trong kỳ                  | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 |
| <b>Phải thu</b>   |                              |                         |  |                             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 273.363                      | -                       | (2.963)                                    | 270.400                     |
| Thuế và các khoản phải thu<br>Nhà nước khác   | 18.973                       | 1.427                   | (841)                                      | 19.559                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>292.336</b>               | <b>1.427</b>            | <b>(3.804)</b>                             | <b>289.959</b>              |

## 23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   |                             |                              |
| Trích trước chi phí xây dựng bất động sản, các<br>tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các<br>bất động sản đã được bàn giao | 41.707.416                  | 37.400.049                   |
| Chi phí bán hàng trích trước  | 7.131.008                   | 6.017.651                    |
| Chi phí lãi vay trích trước   | 3.302.166                   | 4.180.882                    |
| Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình<br>quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn   | -                           | 1.715.695                    |
| Các khoản chi phí phải trả khác   | 2.557.120                   | 2.861.612                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>54.697.710</b>           | <b>52.175.889</b>            |
| <i>Trong đó:</i>  |                             |                              |
| Chi phí phải trả cho bên liên quan<br>(Thuyết minh số 36)   | 625.217                     | -                            |
| Chi phí phải trả cho các đối tác khác   | 54.072.493                  | 52.175.889                   |
| <b>Dài hạn</b>  |                             |                              |
| Chi phí lãi vay trích trước   | 611.538                     | 451.004                      |
| Các khoản chi phí phải trả khác   | 304.325                     | 128.182                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>915.863</b>              | <b>579.186</b>               |
| <i>Trong đó:</i>  |                             |                              |
| Chi phí phải trả cho bên liên quan<br>(Thuyết minh số 36)   | 12.705                      | -                            |
| Chi phí phải trả cho các đối tác khác   | 903.158                     | 579.186                      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

*Đơn vị tính: triệu VND*

|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2023</i> |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  |                                     |                                      |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục   | 3.953.372                           | 2.611.973                            |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự   | 411.811                             | 508.312                              |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn                      | -                                   | 808.621                              |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác   | 453.345                             | 285.735                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>4.818.528</b>                    | <b>4.214.641</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 | 1.894.491                           | 1.554.775                            |
| Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động tổng thầu xây dựng   | 490.199                             | -                                    |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khách sạn và giải trí  | 423.725                             | 403.518                              |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự   | 394.538                             | 560.176                              |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn                      | -                                   | 1.263.492                            |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác   | 479.688                             | 306.993                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>3.682.641</b>                    | <b>4.088.954</b>                     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 25. PHẢI TRẢ KHÁC

*Đơn vị tính: triệu VND*

|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</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) | 60.975.731                          | 59.778.307                           |
| Nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)   | 34.399.339                          | 37.204.314                           |
| Các khoản phải trả khác liên quan đến đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh                                  | 5.915.319                           | 1.583.350                            |
| Phải trả theo Thư tín dụng (iii)   | 3.237.269                           | 5.831.960                            |
| Đặt cọc cho hoạt động đầu tư   | 2.085.199                           | 10.890.737                           |
| Quỹ bảo tri căn hộ (iv)  | 1.511.524                           | 1.927.032                            |
| Phải trả khác  | 6.194.816                           | 5.567.441                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>114.319.197</b>                  | <b>122.783.141</b>                   |
| <i>Trong đó:</i>   |                                     |                                      |
| <i>Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>                                      | <i>6.574.240</i>                    | <i>72.654</i>                        |
| <i>Phải trả ngắn hạn khác cho các đối tác khác</i>   | <i>107.744.957</i>                  | <i>122.710.487</i>                   |
| <b>Dài hạn</b>   |                                     |                                      |
| Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (v)  | 17.632.907                          | -                                    |
| Đặt cọc cho hoạt động đầu tư   | 754.133                             | 519.233                              |
| Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (i) | 194.100                             | 4.620.000                            |
| Phải trả khác  | 1.526.090                           | 2.185.182                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>20.107.230</b>                   | <b>7.324.415</b>                     |
| <i>Trong đó:</i>   |                                     |                                      |
| <i>Phải trả dài hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>                                       | <i>15.577.092</i>                   | <i>-</i>                             |
| <i>Phải trả dài hạn khác cho các đối tác khác</i>  | <i>4.530.138</i>                    | <i>7.324.415</i>                     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. PHẢI TRẢ KHÁC** (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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.
  - ▶ Khoản nhận góp vốn 18.764 tỷ VND từ thỏa thuận đầu tư khung với một 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 bất động sản.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm:
- ▶ Các khoản nhận góp vốn với số tiền là 26.783 tỷ VND từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận từ việc kinh doanh các cấu phần bất động sản tại một số dự án của Tập đoàn. Theo đó, các đối tác sẽ được hoàn vốn và nhận mức lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng.
  - ▶ 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;
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản phải trả theo hình thức thư tín dụng, đáo hạn muộn nhất vào tháng 3 năm 2025 với phí thư 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.
- (v) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản đặt cọc từ các đối tác cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại theo các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

| Thuyết minh                              | Ngày 31 tháng 12 năm 2023                    |                   | Số phát sinh trong kỳ |                     | Ngày 30 tháng 6 năm 2024                     |  |
|--|--|-------------------|-----------------------|---------------------|--|--|
|  | Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ) |                   | Tăng                  | Giảm                | Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ) |  |
|  |  |                   |                       |                     |  |  |
| <b>Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b> |  |                   |                       |                     |  |  |
| Vay ngắn hạn                             | 41.842.824                                   | 42.633.969        | 42.633.969            | (36.725.055)        | 47.751.738                                   |  |
| - Vay hạn mức tín dụng                   | 36.717.718                                   | 38.883.555        | 38.883.555            | (31.869.801)        | 43.731.472                                   |  |
| - Vay ngắn hạn khác                      | 5.125.106                                    | 3.750.414         | 3.750.414             | (4.855.254)         | 4.020.266                                    |  |
| Vay dài hạn đến hạn trả                  | 16.654.234                                   | 9.959.448         | 9.959.448             | (6.348.474)         | 20.265.208                                   |  |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả           | 46.046.545                                   | 9.572.069         | 9.572.069             | (25.317.109)        | 30.301.505                                   |  |
| Trái phiếu hoán đổi đến hạn trả          | 10.451.913                                   | 616.392           | 616.392               | -                   | 11.068.305                                   |  |
| Vay chuyển đổi ngắn hạn                  | 1.181.975                                    | 86.003            | 86.003                | -                   | 1.267.978                                    |  |
| Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả    | 57.710                                       | 111.503           | 111.503               | (29.561)            | 139.652                                      |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>116.235.201</b>                           | <b>62.979.384</b> | <b>62.979.384</b>     | <b>(68.420.199)</b> | <b>110.794.386</b>                           |  |
| <b>Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>  |  |                   |                       |                     |  |  |
| Vay dài hạn                              | 68.130.320                                   | 12.179.881        | 12.179.881            | (15.398.069)        | 64.912.132                                   |  |
| Trái phiếu dài hạn                       | 28.757.192                                   | 27.759.034        | 27.759.034            | (10.423.869)        | 46.092.357                                   |  |
| Nợ thuế tài chính dài hạn                | 130.678                                      | 173.728           | 173.728               | (132.350)           | 172.056                                      |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>97.018.190</b>                            | <b>40.112.643</b> | <b>40.112.643</b>     | <b>(25.954.288)</b> | <b>111.176.545</b>                           |  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 26.1 Vay ngắn hạn

Các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau:

| Bên cho vay  | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                   | Ngày đáo hạn                              | Tài sản<br>đảm bảo |
|--|--------------------------|-------------------|---|--------------------|
|  | Nguyên tệ                | Triệu VND         |   |                    |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                                | VND                      | 14.464.928        | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025  | (ii)               |
| Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam                                  | VND                      | 7.870.063         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 4 năm 2025  | (i), (ii)          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam                       | VND                      | 3.819.523         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 5 năm 2025  | (ii)               |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh                    | VND                      | 7.814.329         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024 | (ii)               |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội                                    | VND                      | 4.645.456         | Từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 6 năm 2025  | (ii)               |
| Ngân hàng TMCP Quân đội  | VND                      | 1.126.346         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024 | (ii)               |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam                                | VND                      | 1.364.000         | Tháng 7 năm 2024                          | (ii)               |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam                               | VND                      | 1.107.840         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024 | (ii)               |
| Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh | VND                      | 695.819           | Từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 10 năm 2024 | (i)                |
| Ngân hàng Malaysian Banking Berhad                                 | VND, USD                 | 498.026           | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024 | (i)                |
| Ngân hàng TMCP Bắc Á   | VND                      | 325.143           | Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 2 năm 2025 | (ii)               |
| Một số đối tác doanh nghiệp khác                                   | VND, USD, EUR            | 4.020.265         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 3 năm 2025  | (i), (ii)          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                          | <b>47.751.738</b> |   |                    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Lãi suất các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày như sau:

| Khoản vay                          | Nguyên tệ | Lãi suất  |
|------------------------------------|-----------|---|
| Khoản vay có tài sản đảm bảo       | VND       | Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 5%/năm đến 15%/năm.<br>Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,5%/năm đến 14,5%/năm |
| Khoản vay không có tài sản đảm bảo | VND       | Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 3%/năm đến 12%/năm   |
| Khoản vay có tài sản đảm bảo       | USD       | Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 10,5%/năm   |
| Khoản vay không có tài sản đảm bảo | USD       | Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 8,2%/năm  |
| Khoản vay có tài sản đảm bảo       | EUR       | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 6,62%/năm   |

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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); tài sản 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 công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một số bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 tín dụng   | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |            | Ngày đáo hạn                               | Tại sân<br>đảm bảo |
|--|--------------------------|------------|--|--------------------|
|  | Nguyên tệ                | Triệu VND  |  |                    |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>             | VND                      | 5.772.376  | Từ tháng 9 năm 2024 đến tháng 6 năm 2027   | (ii)               |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>              | VND                      | 2.100.000  |  | (ii)               |
| Ngân hàng HSBC, Singapore Branch<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>                 | USD                      | 2.574.611  | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 11 năm 2033  | (ii)               |
| Ngân hàng TMCP Quân đội<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>                          | USD                      | 828.262    |  | (ii)               |
| Ngân hàng Woori Bank, Singapore Branch<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>           | USD                      | 2.014.040  | Tháng 5 năm 2025                           | (ii)               |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>              | USD                      | 2.014.040  | Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 2 năm 2028  | (ii)               |
| Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>                | VND                      | 2.000.000  | Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 2 năm 2028  | (ii)               |
| Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>                | USD                      | 1.515.395  | Tháng 10 năm 2026                          | (ii)               |
| Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>  | VND                      | 5.315.000  | Từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 3 năm 2028   | (ii)               |
| Một số đối tác doanh nghiệp (*)<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>                  | VND                      | 442.917    |  | (ii)               |
| Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | VND                      | 219.741    | Từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 6 năm 2029   | (ii)               |
| Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | VND                      | 152.591    |  | (ii)               |
| Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | VND                      | 14.580     | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 3 năm 2025   | (ii)               |
| Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | VND                      | 14.580     |  | (ii)               |
| Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 5<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | VND                      | 275.000    | Từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2027   | (ii)               |
|  | VND                      | 100.000    |  | (ii)               |
|  | VND, EUR                 | 7.724.102  | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 10 năm 2026  | (i), (ii)          |
|  | VND, EUR                 | 466.484    |  | (ii), (iii)        |
|  | USD                      | 13.035.903 | Từ tháng 9 năm 2024 đến tháng 9 năm 2030   | (ii), (iii)        |
|  | USD                      | 2.133.525  |  | (ii), (iii)        |
|  | USD                      | 2.114.222  | Từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 12 năm 2026 | (ii), (iii)        |
|  | USD                      | 380.445    |  | (ii)               |
|  | USD                      | 3.106.934  | Tháng 11 năm 2024                          | (ii)               |
|  | USD                      | 3.106.934  |  | (ii)               |
|  | USD                      | 3.575.792  | Tháng 11 năm 2024                          | (ii), (iii)        |
|  | USD                      | 3.575.792  |  | (ii), (iii)        |
|  | USD                      | 8.318.812  | Từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 12 năm 2026 | (ii), (iii)        |
|  | USD                      | 1.502.473  |  | (ii), (iii)        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)**

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

| Bên cho vay/thu xếp tin dụng  | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                   | Ngày đáo hạn                               | Tài sản<br>đảm bảo |
|---|--------------------------|-------------------|--|--------------------|
|   | Nguyên tệ                | Triệu VND         |  |                    |
| Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 6<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>  | USD                      | 6.819.144         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 2 năm 2026   | (ii)               |
| Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 7<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>  | USD                      | 1.562.638         |  |                    |
| Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 8  | USD                      | 3.264.063         | Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 11 năm 2029 | (ii), (iii)        |
| Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 9<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>  | USD                      | 271.384           |  |                    |
| Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 10   | USD                      | 6.195.346         | Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026 | (ii)               |
| Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 11<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | USD                      | 4.391.195         | Từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 3 năm 2028   | (ii)               |
| Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 12   | USD                      | 520.021           |  |                    |
| Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 10<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | VND                      | 831.250           | Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028  | (ii)               |
| Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 11<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | VND                      | 124.688           |  |                    |
| Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 11<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | VND                      | 730.000           | Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026  | (ii)               |
| Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 12<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | VND                      | 73.000            |  |                    |
| Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 12<br><i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | USD                      | 5.369.834         | Từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 11 năm 2026  | (ii)               |
|   | USD                      | 545.434           |  |                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                          | <b>85.177.340</b> |  |                    |

*Trong đó:*

Vay dài hạn  
Vay dài hạn đến hạn trả

64.912.132  
20.265.208

(\* ) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**26.2 Vay dài hạn** (tiếp theo)

Lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày như sau:

| <i>Khoản vay</i>  | <i>Nguyên tệ</i> | <i>Lãi suất</i>  |
|---|------------------|--|
| Khoản vay có tài sản đảm bảo  | VND              | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 4,64%/năm đến 16%/năm                         |
| Khoản vay không có tài sản đảm bảo  | VND              | Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 11% đến 12%/năm                               |
| Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất   | USD              | Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12%/năm  |
| Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi | USD              | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,11% đến 9,08%/năm                           |
| Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất thả nổi thành lãi suất cố định  | EUR              | Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi, lãi suất trong kỳ từ 4,1%/năm đến 7,85%/năm |
| Khoản vay không có tài sản đảm bảo  | EUR              | Lãi suất thả nổi 6,62%/năm   |
|   | EUR              | Lãi suất thả nổi 6,62%/năm   |

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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); tài sản 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 cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty; và

(iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo của khoản vay hợp vốn 1, khoản vay hợp vốn số 2, khoản vay hợp vốn số 5 và khoản vay hợp vốn 7 không đạt mức yêu cầu theo hợp đồng vay. Trong tháng 7 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 của hợp đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đang trong quá trình 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 kỳ<br>(triệu VND) | Kỳ hạn trả gốc, lãi và thông tin<br>liên quan đến quyền chọn bán   | Lãi suất  | Tài sản<br>đảm bảo |
|---|-----------|---------------------------|--|---|--------------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương   | VND       | 20.218.181                | Trả gốc từ tháng 9 năm 2024<br>đến tháng 3 năm 2027. Trả lãi<br>hàng quý hoặc sáu tháng một lần                          | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ<br>từ 8,68%/năm đến 15%/năm. Lãi<br>suất cố định, lãi suất trong kỳ<br>12%/năm                      | (i)                |
| <i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>   | VND       | 4.432.915                 |  |   |                    |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương   | VND       | 33.540.513                | Trả gốc từ tháng 11 năm 2024<br>đến tháng 11 năm 2026. Trả lãi<br>hàng quý hoặc sáu tháng một lần                        | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ<br>từ 8,88%/năm đến 10,88%/năm.<br>Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ<br>từ 8,5%/năm đến 14,5%/năm | (ii)               |
| <i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>   | VND       | 19.922.730                |  |   |                    |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI   | VND       | 1.411.466                 | Trả gốc từ tháng 8 năm 2025<br>đến tháng 9 năm 2026. Trả lãi<br>sáu tháng một lần  | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ<br>từ 14,5%/năm đến 15%/năm   | (i)                |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán HD  | VND       | 7.294.878                 | Trả gốc từ tháng 4 năm 2026<br>đến tháng 5 năm 2026. Trả lãi<br>sáu tháng một lần  | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ<br>12,5%  | (i)                |
| Ngân hàng The HongKong and Shanghai<br>Banking Corporation Limited ("trái phiếu hoán<br>đổi số 1") (*)  | USD       | 7.793.898                 | Trả gốc từ tháng 7 năm 2024<br>đến tháng 11 năm 2025. Trả lãi<br>sáu tháng một lần.                                      | Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ<br>từ 4%/năm đến 5%/năm   | (ii)               |
| <i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>   | USD       | 5.945.860                 |  |   |                    |
| Ngân hàng The HongKong and Shanghai<br>Banking Corporation Limited, Singapore<br>Branch; Ngân hàng UBS AG Singapore<br>Branch và Ngân hàng The Bank of New York<br>Mellon, London Branch ("trái phiếu hoán đổi<br>số 2") (**) | USD       | 6.134.926                 | Trả gốc vào tháng 11 năm<br>2028. Trả lãi hàng quý. Trái chủ<br>có thể thực hiện quyền chọn<br>bán từ tháng 11 năm 2026. | Lãi suất cố định 10%/năm  | (i)                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |           | <b>76.393.862</b>         |  |   |                    |
| <i>Trong đó:</i>  |           |                           |  |   |                    |
| <i>Trái phiếu dài hạn</i>   |           | 46.092.357                |  |   |                    |
| <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>   |           | 30.301.505                |  |   |                    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**26.3 Tráiphíếu dài hạn** (tiếp theo)

- (i) Các khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
  - ▶ Tài sản có 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 công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một số cổ phiếu của Công ty liên kết được nắm giữ bởi một Công ty liên kết khác.

(\*) 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 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 điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

Trong tháng 4 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận điều chỉnh một số nội dung, điều kiện và điều khoản trong các văn kiện có liên quan. Theo đó, trái chủ được đảm bảo một tỷ suất hoàn vốn nội bộ tối thiểu và thời gian trả nợ từng lần của khoản trái phiếu theo thỏa thuận đã ký.

(\*\*) 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. Từ tháng 11 năm 2026, trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ (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 3”) được phát hành trong tháng 9 năm 2021 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo, có lãi suất cố định 3,25%/năm và trái chủ có quyền hoán đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng. Từ tháng 9 năm 2024, trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

Ban Giám đốc Tập đoàn 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.

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày như sau:

| Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023  | Thay đổi trong kỳ                |             |                       | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 | Đơn vị tính: USD  |
|---|----------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------------|---|
|   | Phát hành<br>thêm thành cổ phiếu | Đã hoán đổi | Mua lại<br>trái phiếu |                             |   |
| Trái phiếu hoán đổi   | 425.000.000                      | -           | -                     | -                           | 425.000.000   |
|   |                                  |             |                       |                             | Đơn vị tính: triệu VND  |
|   |                                  |             |                       |                             | Cho giai đoạn<br>tài chính sáu<br>tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 |
|   |                                  |             |                       |                             | Cho giai đoạn<br>tài chính sáu<br>tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2023 |
| Giá trị trái phiếu hoán đổi   |                                  |             |                       |                             | 9.501.445   |
| Cơ cấu vốn chủ sở hữu   |                                  |             |                       |                             | -   |
| Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu  |                                  |             |                       |                             | 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 kỳ   |                                  |             |                       |                             | 348.113   |
| Số tăng trong kỳ  |                                  |             |                       |                             | 151.442   |
| Số cuối kỳ  |                                  |             |                       |                             | 499.555   |
| Cộng: Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ   |                                  |             |                       |                             | 1.067.305   |
| <b>Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối kỳ</b>   |                                  |             |                       |                             | <b>11.068.305</b>   |
|   |                                  |             |                       |                             | <b>9.892.369</b>  |

### 26.5 Vay chuyển đổi ngắn hạn

Khoản vay chuyển đổi có trị giá 50 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 12 năm 2023 đáo hạn từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 27. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

*Đơn vị tính: triệu VND*

|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                          |                                     |                                      |
| Dự phòng chi phí bảo hành                | 1.767.908                           | 1.132.207                            |
| Dự phòng chi phí bồi thường hợp đồng (i) | 1.699.047                           | 1.533.822                            |
| Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii) | 390.832                             | 1.199.269                            |
| Dự phòng phải trả khác                   | 397.043                             | 217.820                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>4.254.830</b>                    | <b>4.083.118</b>                     |
| <b>Dài hạn</b>                           |                                     |                                      |
| Dự phòng chi phí bảo hành                | 3.107.720                           | 2.762.669                            |
| Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii) | 3.005.835                           | 5.159.985                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>6.113.555</b>                    | <b>7.922.654</b>                     |

- (i) Bao gồm các khoản bồi thường nhà cung cấp của Tập đoàn do dừng hợp đồng liên quan đến dự án xe xăng, một số dự án ô tô điện và xe máy điện đã ngừng hoặc giảm sản lượng sản xuất. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn 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) Bao gồm dự phòng rủi ro lớn cho các hợp đồng dịch vụ quản lý cho thuê bất động sản nghỉ dưỡng, hợp đồng cung cấp dịch vụ thuê pin với khách hàng mua xe ô tô điện và xe máy điện được hưởng chính sách ưu đãi và hợp đồng mua bán hàng hóa với nhà cung cấp.

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|  | Vốn cổ<br>phần đã<br>phát hành | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Vốn khác<br>của chủ sở<br>hữu | Cổ phiếu<br>quỹ    | Chênh lệch<br>tỷ giá hối<br>đoái chủ sở hữu | Quỹ khác<br>thuộc vốn<br>chủ sở hữu | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa<br>phân phối | Lợi ích cổ<br>đồng không<br>kiểm soát | Đơn vị tính: triệu VND |
|--|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|---|-------------------------------------|---|---------------------------------------|------------------------|
| <b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>                 |                                |                         |                               |                    |   |                                     |   |                                       |                        |
| Vào ngày 1 tháng 1 năm 2023  | 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            |
| - Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ  | -                              | -                       | -                             | -                  | -   | -                                   | 2.890.375                               | (1.901.251)                           | 989.124                |
| - Chuyển nhượng công ty con và<br>mất quyền kiểm soát công ty<br>con                       | -                              | -                       | -                             | -                  | -   | -                                   | 110.050                                 | (178.116)                             | (68.066)               |
| - Thay đổi một phần lợi ích trong<br>các công ty con hiện hữu<br>không mất quyền kiểm soát | -                              | -                       | -                             | -                  | -   | -                                   | (59.520)                                | 8.541                                 | (50.979)               |
| - Góp vốn từ cổ đông không<br>kiểm soát  | -                              | -                       | -                             | -                  | -   | -                                   | -                                       | 1.244.348                             | 1.244.348              |
| - Thay đổi khác  | -                              | -                       | -                             | -                  | (41.462)                                    | 10.000                              | (8.466)                                 | (27.332)                              | (67.260)               |
| <b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>  | <b>38.688.573</b>              | <b>40.050.133</b>       | <b>18.481.872</b>             | <b>(1.344.123)</b> | <b>(259.601)</b>                            | <b>97.845</b>                       | <b>17.279.082</b>                       | <b>24.708.835</b>                     | <b>137.702.616</b>     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

|   | Vốn cổ<br>phần đã<br>phát hành | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Vốn khác<br>của chủ sở<br>hữu | Cổ phiếu<br>quỹ    | Chênh lệch<br>tỷ giá hối<br>đổi | Quỹ khác<br>thuộc vốn<br>chủ sở hữu | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa<br>phân phối | Lợi ích cổ<br>đồng không<br>kiểm soát | Đơn vị tính: triệu VND |
|---|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------------------|------------------------|
| <b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>  |                                |                         |                               |                    |                                 |                                     |   |                                       |                        |
| <b>Vào ngày 1 tháng 1 năm 2024</b>  | 38.785.833                     | 40.183.879              | 22.021.073                    | (1.344.123)        | (109.196)                       | 97.845                              | 14.105.693                              | 34.480.682                            | 148.221.686            |
| - Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ   | -                              | -                       | -                             | -                  | -                               | -                                   | 4.415.673                               | (2.362.041)                           | 2.053.632              |
| - Chuyển nhượng công ty con (i)   | -                              | -                       | (6.714.543)                   | -                  | -                               | -                                   | 6.079.152                               | (15.606.950)                          | (16.242.341)           |
| - Thay đổi một phần lợi ích trong<br>các công ty con hiện hữu không<br>mất quyền kiểm soát và góp<br>vốn từ cổ đồng không kiểm soát<br>(ii) | -                              | 49.008                  | -                             | -                  | -                               | -                                   | 11.895.304                              | 17.005.141                            | 28.949.453             |
| - Cổ tức chia bởi công ty con<br>cho cổ đồng không kiểm soát<br>(iii)   | -                              | -                       | -                             | -                  | -                               | -                                   | (6.533)                                 | (600.000)                             | (600.000)              |
| - Thay đổi khác   | -                              | -                       | -                             | -                  | 107.651                         | 10.000                              | (194.265)                               | (83.147)                              | (83.147)               |
| <b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>   | <b>38.785.833</b>              | <b>40.232.887</b>       | <b>15.306.530</b>             | <b>(1.344.123)</b> | <b>(1.545)</b>                  | <b>107.845</b>                      | <b>36.489.289</b>                       | <b>32.722.567</b>                     | <b>162.299.283</b>     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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) Các giao dịch chuyển nhượng công ty con của Tập đoàn chủ yếu bao gồm giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty SDI và chuyển nhượng cổ phần trong Công ty NVY Việt Nam cho một số đối tác (Thuyết minh số 4.3).
- (ii) Các giao dịch thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu nhưng không mất quyền kiểm soát và góp vốn từ cổ đông không 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 1 năm 2024, Tập đoàn thay đổi tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng VinES (“Công ty VinES”);
  - ▶ Trong tháng 2 năm 2024, Tập đoàn chuyển nhượng 35% phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (“Công ty TPX Holding”), một công ty con mới thành lập trong kỳ, cho một đối tác;
  - ▶ Trong tháng 3 năm 2024, Tập đoàn chuyển nhượng 34% phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (“Công ty TS Holding”), một công ty con mới thành lập trong kỳ, cho các đối tác;
  - ▶ Trong tháng 4 năm 2024, Tập đoàn nhận chuyển nhượng 17,35% cổ phần trong Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (“Công ty Vinsmart”) từ các đối tác.
  - ▶ Giao dịch nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát vào Công ty Vinpearl (Thuyết minh 4.2).
- (iii) Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ-ĐTVN ngày 28 tháng 4 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2022. Theo đó, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam đã chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 333.333 VND/1 cổ phần.

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

Đơn vị tính: triệu VND

|                      | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                    |                  | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                    |                  |
|----------------------|--------------------------|--------------------|------------------|---------------------------|--------------------|------------------|
|                      | 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          | 38.785.833                | 38.236.616         | 549.217          |
| Thặng dư vốn cổ phần | 40.232.887               | 31.978.732         | 8.254.155        | 40.183.879                | 31.929.724         | 8.254.155        |
| Cổ phiếu quỹ         | (1.344.123)              | (1.344.123)        | -                | (1.344.123)               | (1.344.123)        | -                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>77.674.597</b>        | <b>68.871.225</b>  | <b>8.803.372</b> | <b>77.625.589</b>         | <b>68.822.217</b>  | <b>8.803.372</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

|                                  | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm<br/>2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm<br/>2023</i> |
|----------------------------------|--|--|
| <b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b> |  |  |
| Số đầu kỳ                        | 38.785.833   | 38.688.573   |
| Tăng/giảm vốn trong kỳ           | -  | -  |
| Số cuối kỳ                       | <u>38.785.833</u>  | <u>38.688.573</u>  |

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

|  | <i>Số lượng</i>                     |                                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
| <b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>           | <b>3.878.583.306</b>                | <b>3.878.583.306</b>                 |
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>        | <b>3.878.583.306</b>                | <b>3.878.583.306</b>                 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                            | 3.823.661.561                       | 3.823.661.561                        |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                               | 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>                   |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                            | 103.645.482                         | 103.645.482                          |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>               | <b>3.774.937.824</b>                | <b>3.774.937.824</b>                 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                            | 3.720.016.079                       | 3.720.016.079                        |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                               | 54.921.745                          | 54.921.745                           |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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 30 tháng 6 năm 2024, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 29. DOANH THU

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

Đơn vị tính: triệu VND

|  | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2023 |
|--|--|--|
| <b>Tổng doanh thu</b>  | <b>64.071.736</b>  | <b>86.259.317</b>  |
| <i>Trong đó:</i>   |  |  |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản   | 26.331.544   | 59.229.737   |
| Doanh thu từ hoạt động sản xuất và các hoạt<br>động liên quan                                | 14.056.878   | 9.708.108  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tổng thầu xây<br>dựng và các dịch vụ liên quan                    | 8.469.670  | 1.809.894  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch,<br>vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | 3.935.273  | 4.220.800  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các<br>dịch vụ liên quan                              | 2.812.796  | 2.341.810  |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và<br>cung cấp các dịch vụ liên quan                  | 2.453.348  | 4.545.761  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các<br>dịch vụ liên quan                             | 2.052.528  | 2.063.311  |
| Doanh thu khác   | 3.959.699  | 2.339.896  |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>  | <b>(6.120)</b>   | <b>(715)</b>   |
| <b>Doanh thu thuần</b>   | <b>64.065.616</b>  | <b>86.258.602</b>  |
| <i>Trong đó:</i>   |  |  |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản   | 26.331.544   | 59.229.737   |
| Doanh thu từ hoạt động sản xuất và các hoạt<br>động liên quan                                | 14.056.444   | 9.708.077  |
| Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây<br>dựng và các dịch vụ liên quan                 | 8.469.670  | 1.809.894  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch,<br>vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | 3.929.587  | 4.220.116  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các<br>dịch vụ liên quan                              | 2.812.796  | 2.341.810  |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và<br>cung cấp các dịch vụ liên quan                  | 2.453.348  | 4.545.761  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các<br>dịch vụ liên quan                             | 2.052.528  | 2.063.311  |
| Doanh thu khác   | 3.959.699  | 2.339.896  |
| <i>Trong đó:</i>   |  |  |
| Doanh thu đối với bên liên quan  | 5.964.912  | 6.551.004  |
| Doanh thu đối với các bên khác   | 58.100.704   | 79.707.598   |

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

Đơn vị tính: triệu VND

|  | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2023 |
|--|--|--|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư  | 1.867.242  | 3.422.121  |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất<br>động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | (844.800)  | (1.031.050)  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU** (tiếp theo)

**29.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: triệu VND

|   | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2023 |
|---|--|--|
| Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính (i) | 26.611.175   | 11.871.444   |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc                             | 2.157.775  | 1.177.132  |
| Lãi chênh lệch tỷ giá   | 220.550  | 148.096  |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác  | 251.503  | 1.059.072  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>29.241.003</b>  | <b>14.255.744</b>  |

(i) Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng các công ty con (Thuyết minh số 4.3).

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

Đơn vị tính: triệu VND

|   | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2023 |
|---|--|--|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản  | 15.233.909   | 38.977.541   |
| Giá vốn hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan                                   | 24.719.007   | 17.542.431   |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan                    | 7.708.328  | 1.553.365  |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | 3.330.984  | 5.814.554  |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan                              | 2.094.668  | 1.758.533  |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan                  | 1.078.739  | 1.759.330  |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan                             | 1.785.346  | 1.781.592  |
| Giá vốn khác  | 3.075.274  | 1.985.792  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>59.026.255</b>  | <b>71.173.138</b>  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*Đơn vị tính: triệu VND*

|                        | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2023</i> |
|------------------------|--|--|
| Chi phí lãi vay        | 9.429.289  | 5.854.588  |
| Chi phí phát hành      | 1.022.856  | 671.492  |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá   | 3.516.393  | 307.531  |
| Chi phí tài chính khác | 1.921.541  | 1.433.564  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>15.890.079</b>  | <b>8.267.175</b>   |

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

|   | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2023</i> |
|---|--|--|
| <b>Chi phí bán hàng</b>   |  |  |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 3.391.882  | 3.641.775  |
| - Chi phí nhân viên bán hàng  | 1.589.667  | 1.140.087  |
| - Chi phí dự phòng bảo hành   | 754.042  | 449.246  |
| - Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định                               | 176.816  | 163.301  |
| - Chi phí bán hàng khác   | 1.046.109  | 307.373  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>6.958.516</b>   | <b>5.701.782</b>   |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                                       |  |  |
| - Chi phí nhân viên quản lý   | 2.417.025  | 2.214.436  |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 1.428.359  | 1.168.831  |
| - Chi phí nghiên cứu và phát triển  | 1.286.401  | 619.382  |
| - Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại | 760.311  | 530.484  |
| - (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng  | (35.412)   | 820.379  |
| - Chi phí hỗ trợ và từ thiện  | 112.678  | 254.053  |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp khác                                       | 806.660  | 656.724  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>6.776.022</b>   | <b>6.264.289</b>   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

*Đơn vị tính: triệu VND*

|   | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2023</i> |
|---|--|--|
| <b>Thu nhập khác</b>                        | <b>3.958.214</b>   | <b>334.909</b>   |
| Thu nhập từ tài trợ (i)                     | 3.356.479  | 795  |
| Tiền phạt thu được                          | 414.767  | 44.688   |
| Thu nhập khác                               | 186.968  | 289.426  |
| <b>Chi phí khác</b>                         | <b>2.496.475</b>   | <b>1.423.861</b>   |
| Các khoản phạt                              | 1.142.040  | 954.121  |
| Lỗi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 665.364  | 163.996  |
| Chi phí khác                                | 689.071  | 305.744  |
| <b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC</b>                  | <b>1.461.739</b>   | <b>(1.088.952)</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.

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

|   | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2023</i> |
|---|--|--|
| Chi phí phát triển bất động sản để bán                  | 22.919.526   | 26.457.216   |
| Chi phí nguyên vật liệu                                 | 16.167.989   | 14.019.730   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                               | 16.258.332   | 10.346.734   |
| Chi phí nhân công                                       | 9.508.711  | 10.097.614   |
| Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại | 10.677.996   | 7.635.789  |
| Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)          | 7.198.328  | 5.782.066  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>82.730.882</b>  | <b>74.339.149</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 kỳ 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 giữa niên độ 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>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2023</i> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 4.707.734  | 7.361.842  |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (174.942)  | (451.150)  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>4.532.792</u></b>  | <b><u>6.910.692</u></b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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:

*Đơn vị tính: triệu VND*

|   | <i>Cho giai đoạn<br/>tài chính sáu<br/>tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn<br/>tài chính sáu<br/>tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2023</i> |
|---|--|--|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>  | <b>6.586.424</b>   | <b>7.899.816</b>   |
| Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%   | 1.317.285  | 1.579.963  |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>  |  |  |
| Chi phí tài trợ không được khấu trừ   | 2.404.200  | 95.807   |
| Chi phí lãi vay không được khấu trừ   | 1.922.116  | 1.560.068  |
| Lỗ của các công ty con  | 1.675.378  | 3.080.894  |
| Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh trên báo cáo hợp nhất giữa niên độ từ các giao dịch chuyển nhượng vốn | 835.751  | 585.543  |
| Các khoản khác  | 466.075  | (538.470)  |
| Lỗ kỳ trước chuyển sang   | (3.640.597)  | (39.242)   |
| Hoàn nhập ảnh hưởng dự phòng đầu tư vào công ty con   | (447.416)  | 586.129  |
| <b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>   | <b>4.532.792</b>   | <b>6.910.692</b>   |

#### 35.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được 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.

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 35.3 Thuế TNDN hoãn lại

| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | Đơn vị tính: triệu VND                                     |   |   |
|--|--|---|---|
|  | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2024                   | 361.114  | 228.631   | (150.954)   |
|  | 356.020  | (12.634)  | 63.645  |
|  | 208.480  | 30.380  | 632.710   |
|  | 51.646   | (19.126)  | (4.188)   |
|  | 33.650   | (10.033)  | 38.144  |
|  | 54.416   | (54.080)  | (89.814)  |
|  | (2.754.371)  | 192.788   | 10.668  |
|  | (361.420)  | (49.262)  | 4.305   |
|  | (214.041)  | (131.722)   | (53.366)  |
|  | <b>(2.038.682)</b>   | <b>60.186</b>   |   |
|  |  | <b>174.942</b>  | <b>451.150</b>  |
|  | 1.291.150  | 1.262.502   |   |
|  | (3.329.832)  | (1.202.316)   |   |
|  | <b>(2.038.682)</b>   | <b>60.186</b>   |   |

#### Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

#### Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần

Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

#### Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 35.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

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

- ▶ Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh tại Việt Nam: Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, tổng giá trị các khoản lỗi lũy kế là 90.060 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 103.926 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 lỗi đó theo quy định pháp luật của Việt Nam; và
- ▶ Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh ở nước ngoài: Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, tổng giá trị các khoản lỗi lũy kế là 12.515 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 8.705 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong một khoảng thời gian nhất định trong tương lai theo quy định pháp luật của các nước sở tại.

Lỗi tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗi 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 của cơ quan thuế và 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.

##### *Tài sản thuế thu nhập hoãn lại do ảnh hưởng của quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu chưa được ghi nhận*

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 thu nhập doanh nghiệp 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 và áp dụng từ năm tài chính 2024. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định tại Nghị quyết 107 do chưa có hướng dẫn chi tiết liên quan tới việc tính toán và ghi nhận nghĩa vụ thuế này. Tập đoàn sẽ ghi nhận và thuyết minh tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả tương ứng, nếu có, sau khi có hướng dẫn chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách người có liên quan của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị số 01/2024/BCQT-VINGROUP đã được công bố thông tin đại chúng ngày 26 tháng 7 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:

| Bên liên quan   | Mối quan hệ      | Nội dung nghiệp vụ  | Đơn vị tính: triệu VND  |   |
|---|------------------|---|---|---|
|   |                  |   | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Quý Thiện Tâm   | Cùng chủ sở hữu  | Doanh thu từ cung cấp dịch vụ                                 | 21.787  | 73.537  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Tập đoàn Đầu tư Việt Nam") | Cùng chủ sở hữu  | Nhận đặt cọc để chuyển nhượng dự án                           | 194.100   | -   |
|   |                  | Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn                          | 74.904  | -   |
|   |                  | Thanh toán tiền dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và tư vấn   | 94.234  | 126.579   |
|   |                  | Phải trả tiền mua dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và tư vấn | 66.412  | 110.463   |
|   |                  | Doanh thu liên quan đến cung cấp dịch vụ, hàng hóa            | 59.927  | 71.717  |
|   |                  | Thu tiền từ bán hàng và cung cấp dịch vụ                      | 56.424  | 66.918  |
|   |                  | Phải trả chi phí chi hộ                                       | -   | 102.301   |
| Công ty GSM   | Cùng chủ sở hữu  | Doanh thu từ bán hàng   | 5.746.033   | 5.615.606   |
|   |                  | Góp vốn   | 286.182   | -   |
|   |                  | Lãi phạt chậm trả   | 91.898  | -   |
| Công ty Vincom Retail   | Công ty liên kết | Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản                 | 3.403.609   | (*)   |
|   |                  | Lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh                           | 226.462   | (*)   |
| Công ty Vận hành Vincom Retail  | Công ty liên kết | Đi vay  | 2.680.000   | (*)   |
|   |                  | Nhận đặt cọc liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh        | 260.000   | (*)   |
| Công ty SADO  | Công ty liên kết | Đi vay  | 780.000   | (*)   |
| Công ty SDI   | Công ty liên kết | Lãi từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh          | 266.733   | (*)   |
|   |                  | Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh                   | 200.000   | (*)   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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)

*Đơn vị tính: triệu VND*

| <i>Bên liên quan</i>   | <i>Mối quan hệ</i>  | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>   | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> |
|--|---|---|--|--|
| Công ty Suối Hoa   | Công ty liên kết  | Đi vay  | 230.000  | (*)  |
| Công ty Vincom Retail Landmark 81                                  | Công ty liên kết  | Đi vay  | 140.000  | (*)  |
| Công ty V-G  | Công ty liên doanh  | Doanh thu liên quan đến hợp đồng xây dựng Góp vốn   | 137.165<br>-   | -<br>1.039.033   |
| Ông Phạm Nhật Vượng  | Chủ tịch Tập đoàn   | Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn<br>Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty con<br>Công ty con nhận góp vốn | 3.277.310<br>1.820.006<br>-  | -<br>-<br>1.124.700  |
| Cá nhân số 1   | Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn    | Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty con  | 475.430  | -  |
| Cá nhân số 2   | Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn    | Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty con<br>Doanh thu liên quan đến chuyển nhượng bất động sản          | 85.458<br>-  | -<br>610.750   |
| Cá nhân số 3   | 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 4   | Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý công ty con | Phải trả liên quan đến mua cổ phần  | -  | 483.000  |
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ MTC                             | Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt                            | Doanh thu liên quan đến chuyển nhượng bất động sản  | -  | 98.654   |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI") | Cùng chủ sở hữu   | Doanh thu liên quan đến chuyển nhượng bất động sản  | -  | 80.740   |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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)**

(\*) Trở thành công ty liên kết của Tập đoàn từ tháng 3 năm 2024 (Thuyết minh số 4.3)

Một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Tập đoàn đang được đảm bảo bởi 314 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, hợp tác đầu tư/kinh doanh với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản được ghi nhận trên hợp đồng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Trong kỳ, 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 2023: 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 36.2 Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan

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

| Bên liên quan   | Mối quan hệ                | Nội dung nghiệp vụ  | Đơn vị tính: triệu VND   |                           |
|---|----------------------------|---|--------------------------|---------------------------|
|   |                            |   | Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1)              |                            |   |                          |                           |
| Công ty GSM   | Cùng chủ sở hữu            | Phải thu từ bán hàng                                      | 904.949                  | 2.295.142                 |
| Công ty V-G   | Công ty liên doanh         | Phải thu từ hợp đồng xây dựng                             | 123.931                  | 212.044                   |
| Công ty Vincom Retail   | Công ty liên kết           | Phải thu từ cung cấp dịch vụ                              | 86.379                   | (*)                       |
| Tập đoàn Đầu tư Việt Nam  | Cùng chủ sở hữu            | Phải thu từ thanh lý tài sản cố định                      | -                        | 1.642.446                 |
|   |                            | Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần                         | -                        | 396.165                   |
| Ông Phạm Nhật Vượng   | Chủ tịch Tập đoàn          | Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần                         | -                        | 210.210                   |
| Cá nhân số 5  | Phó chủ tịch HĐQT Tập đoàn | Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần                         | -                        | 202.125                   |
| Bên liên quan khác  | Các bên liên quan khác     | Phải thu khác   | 72.272                   | 130.276                   |
|   |                            |   | <b>1.187.531</b>         | <b>5.088.408</b>          |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 7.2)              |                            |   |                          |                           |
| Công ty Vincom Retail   | Công ty liên kết           | Trả trước cho mục đích thuê tài sản                       | 56.328                   | (*)                       |
|   |                            |   | <b>56.328</b>            | <b>(*)</b>                |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 9)                          |                            |   |                          |                           |
| Công ty Vincom Retail   | Công ty liên kết           | Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư kinh doanh            | 935.616                  | (*)                       |
|   |                            | Phải thu khác   | 54.649                   | (*)                       |
| Công ty GSM   | Cùng chủ sở hữu            | Phải thu từ lãi phạt chậm trả                             | 91.898                   | -                         |
|   |                            | Phải thu khác   | 5.118                    | -                         |
| Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm                               | Cùng chủ sở hữu            | Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh | 51.326                   | 51.326                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") | Cùng chủ sở hữu            | Phải thu từ lãi cho vay                                   | -                        | 44.233                    |
|   |                            |   | <b>1.138.607</b>         | <b>95.559</b>             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 36.2 Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan (tiếp theo)

*Đơn vị tính: triệu VND*

| <i>Bên liên quan</i>   | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                               | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i> |
|--|--------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>Phải thu dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 9)                |                    |   |                                 |                                  |
| Công ty Vincom Retail  | Công ty liên kết   | Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư kinh doanh          | 4.758.756                       | (*)                              |
|  |                    | Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính                 | 132.134                         | (*)                              |
|  |                    | Phải thu khác   | 12.546                          | (*)                              |
| Công ty Suối Hoa   | Công ty liên kết   | Đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh                 | 215.749                         | (*)                              |
| Công ty Vận hành Vincom Retail                                 | Công ty liên kết   | Phải thu khác   | 17.564                          | (*)                              |
|  |                    |   | <b>5.136.749</b>                | <b>(*)</b>                       |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 13)                |                    |   |                                 |                                  |
| Công ty Sài Đồng   | Cùng chủ sở hữu    | Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng tài sản         | 61.666                          | 128.325                          |
|  |                    |   | <b>61.666</b>                   | <b>128.325</b>                   |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 21.1)       |                    |   |                                 |                                  |
| Công ty Vận hành Vincom Retail                                 | Công ty liên kết   | Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ                 | 298.201                         | (*)                              |
| Công ty Vincom Retail  | Công ty liên kết   | Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ                 | 52.217                          | (*)                              |
|  |                    |   | <b>350.418</b>                  | <b>(*)</b>                       |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 21.2) |                    |   |                                 |                                  |
| Công ty V-G  | Công ty liên doanh | Nhận tiền từ khách hàng liên quan đến hợp đồng xây dựng | 72.431                          | 72.431                           |
| Công ty GSM  | Cùng chủ sở hữu    | Nhận tiền trước để mua hàng hóa                         | 440                             | 12.288                           |
| Ông Phạm Nhật Vượng  | Chủ tịch Tập đoàn  | Nhận tiền để chuyển nhượng cổ phần                      | -                               | 1.729.000                        |
|  |                    |   | <b>72.871</b>                   | <b>1.813.719</b>                 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**36.2 Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan (tiếp theo)**

Đơn vị tính: triệu VND

| Bên liên quan   | Mối quan hệ                 | Nội dung nghiệp vụ  | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023 |
|---|-----------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23)</b>  |                             |   |                             |                              |
| Công ty Vincom Retail   | Công ty liên kết            | Chi phí lãi vay trích trước   | 446.167                     | (*)                          |
| Công ty Vận hành Vincom Retail  | Công ty liên kết            | Chi phí lãi vay trích trước   | 111.315                     | (*)                          |
| Bên liên quan khác  | Bên liên quan khác          | Chi phí lãi vay trích trước   | 67.735                      | (*)                          |
|   |                             |   | <b>625.217</b>              | <b>(*)</b>                   |
| <b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 23)</b>   |                             |   |                             |                              |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Địa Ốc Xanh ("Công ty Địa Ốc Xanh") | Cổ đông lớn của Công ty con | Chi phí lãi vay trích trước   | 12.705                      | -                            |
|   |                             |   | <b>12.705</b>               | <b>-</b>                     |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>   |                             |   |                             |                              |
| Công ty Vincom Retail   | Công ty liên kết            | Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản             | 3.040.115                   | (*)                          |
|   |                             | Hoàn trả cọc liên quan đến hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản   | 1.335.613                   | (*)                          |
|   |                             | Nhận đặt cọc liên quan đến hoạt động chuyển nhượng trung tâm thương mại | 1.541.489                   | (*)                          |
| Công ty SDI   | Công ty liên kết            | Phải trả từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh               | 266.733                     | (*)                          |
|   |                             | Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh                             | 200.000                     | (*)                          |
| Công ty VMI   | Cùng chủ sở hữu             | Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản             | 68.617                      | 72.654                       |
| Bên liên quan khác  | Bên liên quan khác          | Phải trả khác   | 121.673                     | -                            |
|   |                             |   | <b>6.574.240</b>            | <b>72.654</b>                |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 36.2 Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

| Bên liên quan                                    | Mối quan hệ        | Nội dung nghiệp vụ  | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023 |
|--|--------------------|---|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Phải trả dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 25) |                    |   |                             |                              |
| Công ty Vincom Retail                            | Công ty liên kết   | Nhận đặt cọc liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh      | 10.806.838                  | (*)                          |
| Công ty Vận hành Vincom Retail                   | Công ty liên doanh | Nhận đặt cọc liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh      | 4.576.154                   | (*)                          |
| Tập đoàn Đầu tư Việt Nam                         | Cùng chủ sở hữu    | Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản | 194.100                     | -                            |
|  |                    |   | <b>15.577.092</b>           | <b>-</b>                     |

(\*) Trở thành công ty liên kết của Tập đoàn từ tháng 3 năm 2024 (Thuyết minh số 4.3).

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

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

| Bên liên quan                              | Mối quan hệ     | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2024<br>Triệu VND | Lãi suất<br>%/năm | Ngày đáo hạn     | Tài sản<br>đảm bảo |
|--|-----------------|--|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Cho vay ngắn hạn</b>                    |                 |  |                   |                  |                    |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES | Cùng chủ sở hữu | 20.000                                   | 12%               | Tháng 5 năm 2025 | Không              |
|  |                 | <b>20.000</b>                            |                   |                  |                    |

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

| Bên liên quan           | Mối quan hệ     | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2023<br>Triệu VND | Lãi suất<br>%/năm | Ngày đáo hạn     | Tài sản<br>đảm bảo |
|-------------------------|-----------------|---|-------------------|------------------|--------------------|
| <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>                              |                   |                  |                    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 36.4 Các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26)

Các khoản đi vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2024:

| <i>Bên liên quan</i>                 | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Ngày 30 tháng<br/>6 năm 2024<br/>Triệu VND</i> | <i>Lãi suất<br/>%/năm</i> | <i>Ngày đáo hạn</i>                         | <i>Tài sản<br/>đảm bảo</i> |
|--------------------------------------|--------------------|---|---------------------------|---|----------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn</b>                  |                    |   |                           |   |                            |
| Công ty Vận hành<br>Vincom Retail    | Công ty liên kết   | 1.980.000   | 12%                       | Từ tháng 9 năm 2024<br>đến tháng 3 năm 2025 | Không                      |
| Công ty SADO                         | Công ty liên kết   | 918.000   | 12%                       | Tháng 2 đến tháng 6<br>năm 2025             | Không                      |
| Công ty Suối Hoa                     | Công ty liên kết   | 230.000   | 12%                       | Tháng 9 năm 2024                            | Không                      |
| Công ty Vincom<br>Retail Landmark 81 | Công ty liên kết   | 140.000   | 12%                       | Tháng 9 năm 2024                            | Không                      |
| Công ty Genestory                    | Công ty liên kết   | 36.000  | 12%                       | Từ tháng 3 đến tháng<br>6 năm 2025          | Không                      |
|                                      |                    | <b>3.304.000</b>                                  |                           |   |                            |

| <i>Bên liên quan</i>   | <i>Mối quan hệ</i>             | <i>Ngày 30 tháng<br/>6 năm 2024<br/>Triệu VND</i> | <i>Lãi suất<br/>%/năm</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Tài sản<br/>đảm bảo</i> |
|------------------------|--------------------------------|---|---------------------------|---------------------|----------------------------|
| <b>Vay dài hạn</b>     |                                |   |                           |                     |                            |
| Công ty Địa Ốc<br>Xanh | Cổ đông lớn của<br>Công ty con | 776.000   | 11%                       | Tháng 7 năm 2026    | Không                      |
|                        |                                | <b>776.000</b>                                    |                           |                     |                            |

Các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2023<br/>Triệu VND</i> | <i>Lãi suất<br/>%/năm</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Tài sản<br/>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>                                      |                           |                     |                            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 (\*):

|                              |                    | <i>Đơn vị tính: triệu VND</i>  |  |
|------------------------------|--------------------|--|--|
|                              |                    | <i>Cho giai đoạn<br/>tài chính sáu<br/>tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn<br/>tài chính sáu<br/>tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2023</i> |
|                              | <i>Chức danh</i>   |  |  |
| Ông Phạm Nhật Vượng          | Chủ tịch           | -  | -  |
| Bà Phạm Thúy Hằng            | Phó Chủ tịch       | 1.482  | 1.479  |
| Bà Phạm Thu Hương            | Phó Chủ tịch       | 1.482  | 1.479  |
| Bà Nguyễn Diệu Linh          | Phó Chủ tịch       | -  | -  |
| Ông Nguyễn Việt Quang        | Phó Chủ tịch       | 1.498  | 1.498  |
| Ông Adil Ahmad               | Thành viên độc lập | 610  | 530  |
| Ông Chin Michael Jaewuk      | Thành viên độc lập | 610  | 530  |
| Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco | Thành viên độc lập | 610  | 530  |
| Bà Chun Chae Rhan            | Thành viên         | -  | -  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             |                    | <b>6.292</b>   | <b>6.046</b>   |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 (tiếp theo)

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

|                             |               | <i>Đơn vị tính: triệu VND</i>  |  |
|-----------------------------|---------------|--|--|
| <i>Chức danh</i>            |               | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> |
| Ông Nguyễn Việt Quang       | Tổng Giám đốc | 5.990  | 5.990  |
| Các thành viên quản lý khác |               | 23.753   | 20.381   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            |               | <b>29.743</b>  | <b>26.371</b>  |

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

|                     |            | <i>Đơn vị tính: triệu VND</i>  |  |
|---------------------|------------|--|--|
| <i>Chức danh</i>    |            | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> |
| Ông Nguyễn Thế Anh  | Trưởng ban | 1.285  | 1.254  |
| Các thành viên khác |            | 354  | 283  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>    |            | <b>1.639</b>   | <b>1.537</b>   |

### 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 kỳ.

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 chuyển đổi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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  |   |
|---|---|---|
|   | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông  | 4.415.673   | 2.890.375   |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu                     | 4.415.673   | 2.890.375   |
| Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu hoán đổi (Thuyết minh số 26.3)   | -   | (417.867)   |
| <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>4.415.673</b>  | <b>2.472.508</b>  |

|   | Đơn vị tính: cổ phiếu   |   |
|---|---|---|
|   | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu             | 3.720.016.079   | 3.710.290.079   |
| Ảnh hưởng suy giảm do:<br>Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi   | 58.707.844  | 54.960.308  |
| <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>3.778.723.923</b>  | <b>3.765.250.387</b>  |

|                            | Đơn vị tính: VND  |   |
|----------------------------|---|---|
|                            | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 1.187   | 779   |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 1.169   | 657   |

Khoản trái phiếu hoán đổi (Thuyết minh số 26.4) phát hành bởi 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 kỳ hiện tại.

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

Các sự kiện phát hành và mua lại trái phiếu trước hạn tại Thuyết minh số 42 sẽ ảnh hưởng đến số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng để tính lãi trên cổ phiếu kỳ tới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 ước tính là 74.548 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 63.876 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, nhà xưởng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

|                  | <i>Đơn vị tính: triệu VND</i>       |                                      |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
| Đến 1 năm        | 1.036.951                           | 3.989.487                            |
| Trên 1 đến 5 năm | 2.915.727                           | 7.637.185                            |
| Trên 5 năm       | 2.732.556                           | 7.240.901                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>6.685.234</b>                    | <b>18.867.573</b>                    |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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*

|                  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2023</i> |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Đến 1 năm        | 1.837.089                           | 1.744.953                            |
| Trên 1 đến 5 năm | 5.941.115                           | 6.684.237                            |
| Trên 5 năm       | 12.217.313                          | 15.894.082                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>19.995.517</b>                   | <b>24.323.272</b>                    |

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn cho thuê pin xe điện theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày kết thúc kỳ 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*

|   | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>                              |                               |  | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>                             |                               |  |
|---|--|-------------------------------|--|--|-------------------------------|--|
|   | <i>Tổng khoản<br/>thanh toán<br/>tiền thuê tối<br/>thiểu</i> | <i>Lãi thuê<br/>tài chính</i> | <i>Giá trị hiện<br/>tại của<br/>khoản<br/>thanh toán</i> | <i>Tổng khoản<br/>thanh toán<br/>tiền thuê tối<br/>thiểu</i> | <i>Lãi thuê<br/>tài chính</i> | <i>Giá trị hiện<br/>tại của<br/>khoản<br/>thanh toán</i> |
| <b>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</b> |  |                               |  |  |                               |  |
| Từ 1 năm<br>trở xuống                       | 140.928  | 61.127                        | 79.801   | 107.553  | 20.001                        | 87.552   |
| <b>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</b>  |  |                               |  |  |                               |  |
| Từ 1-5 năm                                  | 563.712  | 159.523                       | 404.189  | 430.213  | 113.845                       | 316.368  |
| Trên 5 năm                                  | 394.925  | 8.610                         | 386.315  | 322.353  | 18.057                        | 304.296  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>1.099.565</b>   | <b>229.260</b>                | <b>870.305</b>   | <b>860.119</b>   | <b>151.903</b>                | <b>708.216</b>   |

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

##### *Cam kết bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số bên liên quan và các đối tác doanh nghiệp*

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn đã cam kết sử dụng một số tài sản cố định hữu hình, cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi một số công ty con khác trong Tập đoàn để bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán cho một số bên liên quan và các đối tác doanh nghiệp khác ngoài Tập đoàn.

##### *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 hợp đồng mua cổ phần Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (“Công ty TTTC Berjaya”)*

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (“Công ty Cần Giờ”) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại phải chi trả của các công ty con này đối với hợp đồng chuyển nhượng là 503,7 tỷ VND.

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

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (“Công ty Metropolis”) đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển một dự án bất động sản với một số đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội đã đặt cọc cho một đối tác để nhận quyền chọn mua phần vốn góp của công ty này trong dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 30 tháng 6 năm 2024 là 782 tỷ VND.

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

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

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

Tập đoàn đã ký kết các Phụ lục của Hợp đồng mua bán biệt thự/căn hộ khách sạn về việc cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản của Vinpearl. Theo thỏa thuận đã được ký kết trong Phụ lục hợp đồng này với khách hàng trong vòng 10 năm đầu tiên đối với các biệt thự và trong vòng 3-5 năm đối với căn hộ khách sạn kể từ ngày bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê tối thiểu đối với các bất động sản này. Vào ngày 1 tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh đối với các Cấu phần biệt thự biển, bao gồm nghĩa vụ liên quan đến thu nhập cam kết cho Công ty Nam An theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*Thuyết minh số 4.3*).

*Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua bất động sản tại một số dự án của Tập đoàn*

Tập đoàn đã ký kết các thỏa thuận ba bên với các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án bất động sản và một số ngân hàng cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản tại các dự án này. Theo các thỏa thuận này, 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 hợp đồng mua bán với một nhà cung cấp*

Trong tháng 9 năm 2023, một công ty con trong Tập đoàn đã ký kết thỏa thuận sửa đổi của thư thỏa thuận mua bán với một nhà cung cấp. Theo đó, nhà cung cấp này có thể yêu cầu số tiền hoàn trả tối đa khoảng 16 triệu đô liên quan đến chi phí phát triển cơ sở hạ tầng đã phát sinh. Đến ngày phát hành báo cáo tài chính, chưa có yêu cầu hoàn tiền nào được gửi từ phía nhà cung cấp này. Đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, chưa có yêu cầu hoàn tiền nào được gửi từ phía nhà cung cấp.

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

Công ty VinFast và Công ty VinEG đã ký các hợp đồng mua hàng hóa 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*

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 30 tháng 6 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Tập đoàn phải chi trả theo hợp đồng này là 472,7 tỷ VND.

##### *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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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, cho thuê nhà hàng và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- ▶ Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại hệ thống 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;
- ▶ Hoạt động tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ tổng thầu và các dịch vụ liên quan; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm 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 giữa niên độ. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

|   | Đơn vị tính: triệu VND                |  |  |   |   |   |   |                           |                        |                    |
|---|---------------------------------------|--|--|---|---|---|---|---------------------------|------------------------|--------------------|
|   | Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản | Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan | Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan | Hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan | Hoạt động tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan | Hoạt động kinh doanh khác | Điều chỉnh và loại trừ | Tổng cộng          |
| <b>Doanh thu thuần</b>  |                                       |  |  |   |   |   |   |                           |                        |                    |
| Doanh thu thuần cho bên thứ ba                                | 26.331.544                            | 2.453.348  | 3.929.587  | 2.052.528                               | 2.812.796                                   | 14.056.444                                    | 8.469.670   | 3.959.699                 | -                      | 64.065.616         |
| Doanh thu thuần giữa các bộ phận                              | -                                     | 169.972  | 64.535   | 66.693                                  | -   | 167.531                                       | 4.047.558   | 719.793                   | (5.236.082)            | -                  |
| <b>Tổng doanh thu thuần</b>                                   | <b>26.331.544</b>                     | <b>2.623.320</b>   | <b>3.994.122</b>   | <b>2.119.221</b>                        | <b>2.812.796</b>                            | <b>14.223.975</b>                             | <b>12.517.228</b>                                     | <b>4.679.492</b>          | <b>(5.236.082)</b>     | <b>64.065.616</b>  |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>                           |                                       |  |  |   |   |   |   |                           |                        |                    |
| Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)              | 353.296                               | 529.466  | 1.551.913  | 271.427                                 | 155.390                                     | 7.422.758                                     | 68.864  | 324.882                   | -                      | 10.677.996         |
| Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh | -                                     | 202.996  | -  | -                                       | -   | (32.573)                                      | -   | 298.515                   | -                      | 468.938            |
| <b>Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận</b>            | <b>9.705.020</b>                      | <b>1.362.568</b>   | <b>(571.691)</b>   | <b>(519.598)</b>                        | <b>359.462</b>                              | <b>(18.970.267)</b>                           | <b>786.724</b>  | <b>833.395</b>            | <b>(18.221)</b>        | <b>(7.032.608)</b> |
| <b>Thu nhập thuần không phân bổ</b>                           |                                       |  |  |   |   |   |   |                           |                        |                    |
| Tài sản và công nợ  |                                       |  |  |   |   |   |   |                           |                        |                    |
| Tài sản theo bộ phận  | 364.377.040                           | 33.049.765   | 62.746.655   | 7.524.622                               | 12.221.492                                  | 177.973.909                                   | 12.886.375  | 16.877.561                | (24.657.575)           | 662.999.844        |
| Tài sản không phân bổ   |                                       |  |  |   |   |   |   |                           |                        | 59.130.344         |
| <b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>                          | <b>222.999.258</b>                    | <b>2.185.799</b>   | <b>12.290.930</b>  | <b>1.320.311</b>                        | <b>4.856.005</b>                            | <b>42.453.553</b>                             | <b>34.075.421</b>                                     | <b>9.160.562</b>          | <b>(24.657.575)</b>    | <b>304.684.264</b> |
| <b>Tổng nợ phải trả không phân bổ</b>                         |                                       |  |  |   |   |   |   |                           |                        | <b>255.146.641</b> |
| <b>Các thông tin bộ phận khác</b>                             |                                       |  |  |   |   |   |   |                           |                        |                    |
| Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh                     | -                                     | 7.517.039  | -  | -                                       | -   | 1.185.463                                     | -   | 5.880.408                 | -                      | 14.582.910         |
| Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ         | 12.353.363                            | 3.039.737  | 4.350.933  | 871.067                                 | 994.116                                     | 11.974.174                                    | 277.560   | 292.663                   | -                      | 34.153.613         |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 và thông tin về 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 như sau:

|   | Đơn vị tính: triệu VND |  |  |   |   |   |   |                           |                        |                   |
|---|------------------------|--|--|---|---|---|---|---------------------------|------------------------|-------------------|
|   | Kinh doanh chuyên biệt | 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 tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan | Hoạt động kinh doanh khác | Điều chỉnh và loại trừ | Tổng cộng         |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                  | 59.229.737             | 4.545.761  | 4.220.116  | 2.063.311                               | 2.341.810                                   | 9.708.077                                     | 1.809.894   | 2.339.896                 | -                      | 86.258.602        |
| Doanh thu thuần cho bên thứ ba                          | -                      | 323.985  | 93.660   | 40.240                                  | -   | 224.076                                       | 2.752.366   | 671.135                   | (4.105.462)            | -                 |
| Doanh thu thuần giữa các bộ phận                        | -                      | -  | -  | -                                       | -   | -   | -   | -                         | -                      | -                 |
| <b>Tổng doanh thu thuần</b>                             | <b>59.229.737</b>      | <b>4.869.746</b>   | <b>4.313.776</b>   | <b>2.103.551</b>                        | <b>2.341.810</b>                            | <b>9.932.153</b>                              | <b>4.562.260</b>                                      | <b>3.011.031</b>          | <b>(4.105.462)</b>     | <b>86.258.602</b> |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>                     | 205.488                | 944.543  | 1.252.216  | 273.127                                 | 229.771                                     | 4.399.919                                     | 28.330  | 302.395                   | -                      | 7.635.789         |
| Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)        | 343                    | -  | -  | -                                       | -   | (100.109)                                     | -   | (19.428)                  | -                      | (119.194)         |
| Phản được chia từ lỗ của công ty liên kết và liên doanh | 17.937.924             | 2.713.539  | (2.549.571)  | (434.981)                               | 279.033                                     | (14.708.560)                                  | 335.028   | 110.955                   | 2.058                  | 3.685.425         |
| <b>Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận</b>      | <b>17.937.924</b>      | <b>2.713.539</b>   | <b>(2.549.571)</b>   | <b>(434.981)</b>                        | <b>279.033</b>                              | <b>(14.708.560)</b>                           | <b>335.028</b>  | <b>110.955</b>            | <b>2.058</b>           | <b>4.214.391</b>  |
| <b>Thu nhập thuần không phân bổ</b>                     | -                      | -  | -  | -                                       | -   | -   | -   | -                         | -                      | -                 |
| <b>Tài sản và công nợ</b>                               | 309.447.313            | 54.907.443   | 45.220.883   | 8.621.692                               | 13.143.399                                  | 176.769.997                                   | 6.445.619   | 11.476.864                | (19.408.536)           | 606.624.674       |
| Tài sản theo bộ phận                                    | -                      | -  | -  | -                                       | -   | -   | -   | -                         | -                      | 61.031.093        |
| Tài sản không phân bổ                                   | 190.510.077            | 6.519.860  | 13.803.733   | 1.414.682                               | 3.414.222                                   | 52.872.717                                    | 18.085.697  | 2.048.605                 | (19.408.536)           | 269.261.057       |
| Nợ phải trả theo bộ phận                                | -                      | -  | -  | -                                       | -   | -   | -   | -                         | -                      | 250.173.024       |
| Nợ phải trả không phân bổ                               | 12.501.886             | 4.939.076  | 3.000.753  | 782.972                                 | 2.712.093                                   | 30.484.306                                    | 75.254  | 1.146.380                 | -                      | 55.642.720        |
| <b>Các thông tin bộ phận khác</b>                       | -                      | -  | -  | -                                       | -   | 1.218.036                                     | -   | 321.053                   | -                      | 1.539.089         |
| Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh               | -                      | -  | -  | -                                       | -   | -   | -   | -                         | -                      | -                 |
| Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ   | -                      | -  | -  | -                                       | -   | -   | -   | -                         | -                      | -                 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

|  | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2023 |
|--|--|--|
| <b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:</b>         |  |  |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường      | 46.433.645   | 48.713.964   |
| Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường          | 25.334.967   | -  |
| <b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ: (*)</b> |  |  |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường     | (44.278.712)   | (29.418.447)   |
| Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường                | (8.975.000)  | (4.411.000)  |
| Tiền mua lại trái phiếu hoán đổi                 | (14.387.186)   | -  |

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

- Trả trước 6.941 tỷ VND cho mục đích thanh toán các khoản nợ vay, trái phiếu đáo hạn sau ngày 30 tháng 6 năm 2024 (giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 3.682 tỷ VND); và
- Thanh toán 4,8 tỷ VND cho các khoản nợ vay nhận được và thanh toán trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 có thời gian đáo hạn trước ngày 30 tháng 6 năm 2024 (giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 1.487 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

|                     | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2024</i> | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2023</i> |
|---------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Ngoại tệ các loại:  |                                     |                                      |
| - Rupiah Indonesia  | 116.888.017.103                     | 544.579.760                          |
| - Đô la Mỹ          | 56.680.508                          | 197.484.252                          |
| - Bạc Thái Lan      | 53.200.458                          | 4.100                                |
| - Peso Philipine    | 28.877.125                          | -                                    |
| - Tenge Kazakhstani | 13.243.048                          | -                                    |
| - Đô la Canada      | 6.869.382                           | 14.151.125                           |
| - Euro              | 2.160.344                           | 3.500.350                            |
| - Đô la Úc          | 258.449                             | 240.479                              |
| - Yên Nhật          | 45.000                              | 60.000                               |
| - Hryvnia Ukraina   | 15.048                              | 15.048                               |
| - Won Hàn Quốc      | 855                                 | 211.266                              |
| - Đô la Hồng Kông   | 800                                 | 800                                  |
| - Đô la Singapore   | -                                   | 121.931                              |
| - Rúp Nga           | -                                   | 8.787                                |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 141 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 108 tỷ VND).

U.T.A  
 HẠN  
 NG  
 1/1/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 42. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Trong tháng 7 năm 2024, Công ty VinFast Auto đã thông qua quyết định chiến lược về việc điều chỉnh lịch trình khởi động cơ sở sản xuất tại Mỹ với thời gian bắt đầu sản xuất dự kiến vào năm 2028.

Trong tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty Vinhomes đã thông qua việc góp vốn thành lập 4 công ty con mới là Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh, Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1, Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse, và Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 1.

Trong tháng 8 năm 2024, Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ, một công ty con của Công ty, đã ký kết hợp đồng với một đối tác để nhận chuyển nhượng 97,54% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang.

Trong tháng 8 năm 2024, Công ty Vinpearl đã hoàn tất việc phát hành trái phiếu hoán đổi với tổng giá trị là 150 triệu đô la Mỹ. Trái chủ có quyền hoán đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty tại một thời điểm xác định sau ngày phát hành trên các văn kiện trái phiếu với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng.

Trong tháng 8 năm 2024, Công ty Vinpearl đã hoàn tất việc mua lại một phần khoản trái phiếu hoán đổi số 3 (Thuyết minh số 26.4) với giá trị 284 triệu đô la Mỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**42. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 8 năm 2024

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024

| 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 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<br>Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản |
| 2  | 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<br>Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                    |
| 3  | Công ty TNHH Metropolis Hà Nội                                  | Công ty Metropolis                | 100,00                   | 69,34             | Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản  |
| 4  | 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  |
| 5  | Công ty Cổ phần Đầu tư và 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  |
| 6  | 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 Kỵ, Xá Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản  |
| 7  | 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  |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠİ NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024 (tiếp theo)

| TT | Tên công ty  | Tên viết tắt           | Tỷ lệ biểu quyết (%)<br>(*) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính   | Hoạt động chính                               |
|----|--|------------------------|-----------------------------|-------------------|--|---|
| 8  | Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam    | Công ty ĐTDH Berjaya   | 97,90                       | 45,12             | 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 |
| 9  | Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya          | Công ty TTTC Berjaya   | 67,50                       | 31,11             | 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 |
| 10 | 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 |
| 11 | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn                   | Công ty Thái Sơn       | 100,00                      | 46,09             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam           | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 12 | Công ty Cổ phần 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 |
| 13 | Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh                  | Công ty Thành phố Xanh | 100,00                      | 46,48             | 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 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 |
| 15 | Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes            | Công ty KCN Vinhomes   | 100,00                      | 68,87             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam           | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024 (tiếp theo)

| TT | Tên công ty   | Tên viết tắt             | Tỷ lệ biểu quyết (%) |       | Trụ sở chính   | Hoạt động chính   |
|----|---|--------------------------|----------------------|-------|--|---|
|    |   |                          | (*)                  | (%)   |  |   |
| 16 | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An                | Công ty Đại An           | 100,00               | 69,27 | 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                       |
| 17 | Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái         | Công ty Sơn Thái         | 99,99                | 46,48 | 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                       |
| 18 | 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 |
| 19 | 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 |
| 20 | 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   |
| 21 | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BDS Trường Thịnh    | Công ty BDS 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   |
| 22 | 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                       |
| 23 | 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                       |
| 24 | 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                       |
| 25 | 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                       |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024 (tiếp theo)

| TT | Tên công ty   | Tên viết tắt               | Tỷ lệ biểu quyết (%)<br>(*) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính  | Hoạt động chính  |
|----|---|----------------------------|-----------------------------|-------------------|---|--|
| 26 | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long | Công ty BĐS Thăng Long     | 73,00                       | 69,93             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                          | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                |
| 27 | Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam      | Công ty Triển lãm Việt Nam | 87,97                       | 85,48             | 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                |
| 28 | Công ty Cổ phần Sách Việt Nam                             | Công ty Sách Việt Nam      | 65,33                       | 65,33             | Số 44, Phố Tráng Tiên, Phường Tráng Tiên, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  | Xuất bản sách  |
| 29 | Công ty Cổ phần Phát triển VYHP                           | Công ty VYHP               | 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                                    |
| 30 | 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                |
| 31 | Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding           | Công ty TS Holding         | 65,99                       | 45,72             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                          | Kinh doanh bất động sản                                    |
| 32 | Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding          | Công ty TPX Holding        | 64,99                       | 45,03             | Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam   | Kinh doanh bất động sản                                    |
| 33 | Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh                           | Công ty Cam Ranh           | 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 dịch vụ nhà hàng, khách sạn |
| 34 | Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai  | Công ty Sao Mai            | 100,00                      | 46,09             | Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  | Kinh doanh bất động sản                                    |



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024 (tiếp theo)

| TT | Tên công ty  | Tên viết tắt                 | Tỷ lệ biểu quyết (%)<br>(*) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính   | Hoạt động chính  |
|----|--|------------------------------|-----------------------------|-------------------|--|--|
| 35 | Công ty Cổ phần VYHT                                       | Công ty VYHT                 | 99,93                       | 99,93             | Số 1, Đường Hà Nội, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam  | Kinh doanh bất động sản                                      |
| 36 | Công ty Cổ phần Vinpearl                                   | Công ty Vinpearl             | 85,55                       | 85,55             | 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   |
| 37 | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An          | Công ty Phúc An              | 100,00                      | 85,69             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam           | Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày                           |
| 38 | Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang                             | Công ty Cảng Nha Trang       | 99,29                       | 99,29             | 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                           |
| 39 | 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                              |
| 40 | 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   |
| 41 | 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                           |
| 42 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 | Công ty Vinpearl Landmark 81 | 100,00                      | 85,54             | 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 | Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày                           |
| 43 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa   | Công ty Vinpearl Thanh Hóa   | 100,00                      | 85,54             | Số 27, Đường Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam   | Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày                           |
| 44 | Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang                       | Công ty VinWonders Nha Trang | 100,00                      | 85,55             | Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam   | Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024 (tiếp theo)

| TT | Tên công ty   | Tên viết tắt          | Tỷ lệ biểu quyết (%)<br>(*) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính   | Hoạt động chính                |
|----|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------|--|--------------------------------|
| 45 | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding         | Công ty VMC Holding   | 75,00                       | 75,00             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Hoạt động tư vấn quản lý       |
| 46 | 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 |
| 47 | Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech | Công ty VinMedTech    | 99,00                       | 99,00             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Cung cấp các dịch vụ bệnh viện |
| 48 | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS                  | Công ty VS            | 61,42                       | 61,42             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Dịch vụ tư vấn quản lý         |
| 49 | Công ty Cổ phần Vinschool                             | Công ty Vinschool     | 100,00                      | 61,43             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Cung cấp dịch vụ giáo dục      |
| 50 | Công ty TNHH World Academy                            | Công ty World Academy | 100,00                      | 100,00            | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Cung cấp dịch vụ giáo dục      |
| 51 | Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy           | Công ty VinAcademy    | 100,00                      | 100,00            | Ô đất ký hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam               | Cung cấp dịch vụ giáo dục      |
| 52 | Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom                    | Công ty Bảo vệ Vincom | 100,00                      | 100,00            | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Kinh doanh dịch vụ bảo vệ      |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024 (tiếp theo)

| TT | Tên công ty   | Tên viết tắt                         | Tỷ lệ biểu quyết (%) |        | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính   | Hoạt động chính  |
|----|---|--------------------------------------|----------------------|--------|-------------------|--|--|
|    |   |                                      | (*)                  |        |                   |  |  |
| 53 | Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus         | Công ty Vinbus                       | 100,00               | 100,00 | 100,00            | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Dịch vụ vận tải hành khách   |
| 54 | Công ty VinFast Auto Ltd.                             | Công ty VinFast Auto                 | 50,67                | 50,67  | 50,67             | 61 Robinson Road, #06-01 (Suite 608), 61 Robinson, Singapore 068893  | Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác   |
| 55 | Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast        | Công ty VinFast                      | 99,90                | 50,62  | 50,62             | Khu Kinh tế Định 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   |
| 56 | Công ty Vinfast Germany GmbH                          | Công ty VinFast Germany              | 100,00               | 50,62  | 50,62             | 106 ResCowork04, Frankfurt, Aite 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 |
| 57 | Công ty Vinfast Engineering Australia PTY Ltd         | Công ty VinFast Australia            | 100,00               | 50,62  | 50,62             | 65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia  | Thiết kế ô tô, xe máy, hợp tác nghiên cứu công nghệ và nhập khẩu, phân phối hàng hóa               |
| 58 | Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam          | Công ty Vingroup Investment Việt Nam | 100,00               | 50,94  | 50,94             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Hoạt động tư vấn, đầu tư   |
| 59 | Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Và Dịch vụ Vinfast | Công ty VinFast Trading              | 99,50                | 50,69  | 50,69             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Bán lẻ xe có động cơ   |
| 60 | Công ty Vingroup USA, LLC                             | Công ty Vingroup USA                 | 100,00               | 50,67  | 50,67             | 333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ   | Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông  |
| 61 | Công ty VinFast Auto, LLC                             | Công ty VinFast Auto USA             | 100,00               | 50,67  | 50,67             | 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 30 THÁNG 6 NĂM 2024 (tiếp theo)

| TT | Tên công ty                                | Tên viết tắt                     | Tỷ lệ biểu quyết (%)<br>(*) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính  | Hoạt động chính                              |
|----|--|----------------------------------|-----------------------------|-------------------|---|--|
| 62 | Công ty Vinfast USA Distribution, LLC      | Công ty VinFast USA Distribution | 100,00                      | 50,67             | 333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, Mỹ  | Nhập khẩu và phân phối xe ô tô               |
| 63 | Công ty VinFast Auto Canada Inc.           | Công ty VinFast Canada           | 100,00                      | 50,94             | 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               |
| 64 | Công ty Vinfast France                     | Công ty VinFast France           | 100,00                      | 50,94             | 95, rue La Boétie 75008, Pháp   | Nhập khẩu và phân phối xe ô tô               |
| 65 | Công ty Vinfast Netherlands B.V            | Công ty VinFast Netherlands      | 100,00                      | 50,94             | Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan   | Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi |
| 66 | Công ty VinFast Manufacturing US, LLC      | Công ty VinFast Manufacturing US | 100,00                      | 50,67             | 160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina                             | Lắp ráp EV và Ebus                           |
| 67 | Công ty PT VinFast Automobile Indonesia    | Công ty VinFast Indonesia        | 100,00                      | 50,67             | Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl. Prof.Dr.Satrio Kav 18, Kuningan Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia      | Nghiên cứu và phát triển thị trường          |
| 68 | Công ty VinFast Auto India Private Limited | Công ty VinFast India            | 100,00                      | 50,67             | Flat No. 164 Ground Floor, Suryodaya Apartment Pocket-8 Sector 12 Dwarka, New Dehli-110078, Ấn Độ | Kinh doanh ô tô                              |
| 69 | Công ty Vinfast UK Ltd                     | Công ty VinFast UK               | 100,00                      | 50,67             | 21 Holborn Viaduct, London, EC1A 2DY, Anh   | Kinh doanh ô tô                              |
| 70 | Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co., Ltd   | Công ty VinFast Thailand         | 100,00                      | 50,67             | Level 29, The Offices at CentralWorld, 999/9 Rama I Road Khwaeng Pathumwan Bangkok Thailand 10330 | Kinh doanh ô tô                              |
| 71 | VinFast Middle East FZE                    | Công ty VinFast UAE              | 100,00                      | 50,67             | Jebel Ali Freezone, Dubai United Arab Emirates  | Kinh doanh ô tô                              |
| 72 | Công ty VinFast Kazakhstan                 | Công ty VinFast Kazakhstan       | 100,00                      | 50,67             | Số 10, Đường Yelebekov, Quận Medeu, Thành phố Almaty, Kazakhstan                                  | Kinh doanh ô tô                              |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024 (tiếp theo)

| TT | Tên công ty  | Tên viết tắt                            | Tỷ lệ biểu quyết (%)<br>(*) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính   | Hoạt động chính                                 |
|----|--|---|-----------------------------|-------------------|--|---|
| 73 | Công ty VinFast Auto Nigeria Ltd                   | Công ty VinFast Nigeria                 | 100,00                      | 50,67             | 01, 2nd Floor, Block B, Post Square Building, 1/3 Ologun Agbaje Street, Victoria Island, Lagos State, Nigeria  | Kinh doanh ô tô                                 |
| 74 | Công ty VinFast Auto Philippines Corp.             | Công ty VinFast Philippines             | 100,00                      | 50,67             | 907 Trade and Financial Tower, 7th Avenue corner 32nd Street, Bonifacio Global City, Taguig City Fort Bonifacio, Taguig City, Fourth District, National Capital Region (NCR), 1630 | Kinh doanh ô tô                                 |
| 75 | Công ty VinFast Auto México, S. DE R.L DE C.V.     | Công ty VinFast México                  | 100,00                      | 50,67             | Street: Bosque de Ciruelos   Ext Number: 180   Int Number: PP 101   Suburb: Bosque de las Lomas   County: Miguel Hidalgo   State: Mexico City   Zip Code: 11700                    | Kinh doanh ô tô                                 |
| 76 | Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Xanh VinEG    | Công ty VinEG                           | 99,90                       | 50,62             | 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                          |
| 77 | Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh | Công ty VinES Hà Tĩnh                   | 99,80                       | 50,52             | Khu Kinh tế Vũng Áng, Xã Kỳ Lợi, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam   | Sản xuất pin và ắc quy                          |
| 78 | Công ty VinES USA, LLC                             | Công ty VinES USA                       | 100,00                      | 50,62             | 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, County of Kent  | Kinh doanh pin bao gồm: bán, cho thuê, sửa chữa |
| 79 | Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Sản xuất Vinsmart    | Công ty Vinsmart                        | 100,00                      | 100,00            | 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                  |
| 80 | Công ty Vinsmart Trading And Investment Pte. Ltd.  | Công ty Vinsmart Trading and Investment | 100,00                      | 100,00            | 38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore  | Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin              |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024 (tiếp theo)

| TT | Tên công ty   | Tên viết tắt                | Tỷ lệ biểu quyết (%)<br>(*) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính   | Hoạt động chính  |
|----|---|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|--|--|
| 81 | Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.,  | Công ty Vingroup Global     | 100,00                      | 100,00            | 120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore   | Nhập khẩu phân phối hàng hóa, hợp tác nghiên cứu công nghệ         |
| 82 | Công ty Vingroup Investment Pte. Ltd.,                                      | Công ty Vingroup Investment | 90,15                       | 90,15             | 120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore   | Nghiên cứu và phát triển thị trường                                |
| 83 | Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium Vinfast                                   | Công ty Pin Lithium VinFast | 100,00                      | 100,00            | 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   |
| 84 | Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech                                | Công ty Vintech             | 86,67                       | 86,67             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật |
| 85 | Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS                                 | Công ty VinCSS              | 65,00                       | 65,00             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ                        |
| 86 | Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS                      | Công ty VinHMS              | 65,00                       | 65,00             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Sản xuất phần mềm  |
| 87 | Công Ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS | Công ty VinITIS             | 80,00                       | 55,78             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan                 |
| 88 | Công ty Cổ phần VIN3S   | Công ty Vin3S               | 100,00                      | 85,43             | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử                       |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024 (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   |
|----|---|--------------------------|-------------------------------------|-------------------|---|---|
| 89 | Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI | Công ty VinAI            | 65,00                               | 65,00             | Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ |
| 90 | Công ty Cổ phần VinBigData                                    | Công ty VinBigData       | 69,20                               | 69,20             | Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ |
| 91 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai                                | Công ty Đầu tư Bảo Lai   | 96,48                               | 44,84             | Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam  | Khai thác khoáng sản  |
| 92 | Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai                             | Công ty Đá trắng Bảo Lai | 100,00                              | 44,84             | Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam  | Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng   |
| 93 | Công ty TNHH Bảo Lai Green                                    | Công ty Bảo Lai Green    | 100,00                              | 44,84             | Tầng 9, Tòa nhà Viettel, Số 70 Đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam                                   | Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề                              |
| 94 | Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thằng                        | Công ty Dốc Thằng        | 100,00                              | 45,26             | Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam  | Khai thác khoáng sản  |
| 95 | Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú                              | Công ty An Phú           | 100,00                              | 44,84             | Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam  | Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng   |
| 96 | Công ty TNHH MTV Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên         | Công ty Bảo Lai Lục Yên  | 100,00                              | 44,84             | Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam  | Khai thác khoáng sản  |
| 97 | Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh                         | Công ty Phan Thanh       | 100,00                              | 44,98             | Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam   | Khai thác khoáng sản  |
| 98 | Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa                               | Công ty Đầu tư Vạn Khoa  | 100,00                              | 45,43             | Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam  | Khai thác khoáng sản  |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024 (tiếp theo)

| TT  | Tên công ty  | Tên viết tắt                 | Tỷ lệ biểu quyết (%)<br>(*) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính  | Hoạt động chính  |
|-----|--|------------------------------|-----------------------------|-------------------|---|--|
| 99  | Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro | Công ty Vinpro               | 100,00                      | 100,00            | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                | Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông |
| 100 | Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Phát Triển Sinh Thái   | Công ty Kinh doanh Sinh Thái | 99,18                       | 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                          |
| 101 | Công ty Vinsmart Ukraine LLC                         | Công ty Vinsmart Ukraine     | 100,00                      | 90,15             | 61105, Tòa nhà 15, Zabaikalskuy lane, Vùng Kharkiv, Thành phố Kharkiv, Ukraina  | Nghiên cứu và phát triển thị trường                                  |
| 102 | Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix                     | Công ty Grand Prix           | 100,00                      | 100,00            | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                | Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo         |
| 103 | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland            | Công ty Newland              | 99,92                       | 69,28             | Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đông Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                      | Kinh doanh bất động sản  |
| 104 | Công ty Cổ phần Vinpearl Huế                         | Công ty Vinpearl Huế         | 99,80                       | 85,37             | Số 50A, Đường Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, 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                       | 85,37             | 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                      | 85,55             | 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 Cần Thơ     | 99,80                       | 85,37             | Số 209, Đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam  | Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày                                   |



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024 (tiếp theo)

| TT  | Tên công ty   | Tên viết tắt          | Tỷ lệ biểu quyết (%)<br>(*) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính   | Hoạt động chính   |
|-----|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------|--|---|
| 108 | Công ty Cổ phần Giải pháp Và Dịch vụ Công nghệ Vantix | Công ty Vantix        | 100,00                      | 100,00            | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính |
| 109 | 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, TP.HCM, Việt Nam   | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                     |

(\*) 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)