

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng

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



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng

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



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 69
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	70 - 81



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 73 được cấp ngày 9 tháng 1 năm 2024.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 29 tháng 3 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 

Mã Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

3008
C
BRNS
VI
CH
F
CÁNH

Số tham chiếu: 11537055/66917039

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 81, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

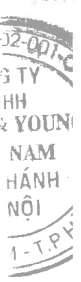
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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




Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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


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


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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		93.106.596	66.187.588
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.581.673	1.418.552
111	1. Tiền		2.361.249	701.006
112	2. Các khoản tương đương tiền		220.424	717.546
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		400.321	31.273
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	400.321	31.273
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		77.893.797	46.156.519
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	663.015	3.169.671
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	15.553.836	12.410.534
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	49.440.477	28.255.698
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	12.325.945	3.907.740
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(89.476)	(1.587.124)
140	IV. Hàng tồn kho	10	6.859.733	12.670.790
141	1. Hàng tồn kho		6.898.391	12.724.039
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(38.658)	(53.249)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.371.072	5.910.454
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	172.344	819.892
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	132.121	-
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	20	166.607	166.607
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	4.900.000	4.923.955



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		194.539.304	183.979.888
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.587.743	7.591.745
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	2.385.697	7.547.345
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.202.046	44.400
220	II. Tài sản cố định		856.080	926.787
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	848.446	913.529
222	Nguyên giá		1.331.090	1.330.776
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(482.644)	(417.247)
227	2. Tài sản cố định vô hình		7.634	13.258
228	Nguyên giá		126.179	125.229
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(118.545)	(111.971)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	2.039.997	3.031.242
231	1. Nguyên giá		2.739.467	3.910.129
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(699.470)	(878.887)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		4.246.982	4.474.605
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	4.246.982	4.474.605
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	157.091.004	135.466.372
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	180.825.553	163.454.799
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	17.2	367.026	51.150
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	914.096	593.508
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(25.015.671)	(28.633.085)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		26.717.498	32.489.137
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	793.448	950.082
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	141.890	233.949
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	25.782.160	31.305.106
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		287.645.900	250.167.476

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		200.150.409	164.476.909
310	I. Nợ ngắn hạn		80.849.179	40.367.956
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	1.928.613	2.421.744
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	10.254.165	9.967.944
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	315.770	245.564
314	4. Phải trả người lao động		33.407	28.852
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	4.243.708	1.445.783
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	22.830.319	21.421.870
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	23	41.201.625	4.820.235
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		41.572	15.964
330	II. Nợ dài hạn		119.301.230	124.108.953
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	164.798	437.008
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		3.857	5.467
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	95.788.709	62.428.700
338	4. Vay và nợ dài hạn	23	23.285.763	61.219.032
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	58.103	18.746
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		87.495.491	85.690.567
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	87.495.491	85.690.567
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		38.785.833	38.688.573
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.236.616	38.139.356
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		549.217	549.217
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		39.140.273	39.140.273
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		66.000	61.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.503.385	7.800.721
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		7.795.721	6.333.171
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.707.664	1.467.550
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		287.645.900	250.167.476

Nguyễn Thị Bích Hồng
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.833.289	6.324.774
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.833.289	6.324.774
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(4.540.033)	(5.606.154)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		293.256	718.620
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.3	8.647.678	16.771.260
22	7. Chi phí tài chính	28	(7.629.996)	(13.299.542)
23	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		(8.866.406)	(4.387.059)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(104.850)	(71.875)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	911.572	(2.058.249)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.117.660	2.060.214
31	11. Thu nhập khác	30	148.023	192.159
32	12. Chi phí khác	30	(109.860)	(257.992)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	30	38.163	(65.833)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.155.823	1.994.381
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(295.150)	(326.212)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32	(92.059)	(200.619)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.768.614	1.467.550


Nguyễn Thị Bích Hồng
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởngMai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		2.155.823	1.994.381
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)		227.869	351.726
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng		(5.064.688)	7.414.807
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.395.233	1.518.575
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(8.457.819)	(16.294.873)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành)	28	8.866.406	4.387.059
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(877.176)	(628.325)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		3.357.200	(3.219.866)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(168.075)	235.230
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		30.479.572	30.260.421
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		678.738	(628.377)
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.999.226)	(3.305.107)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(148.219)	(47.993)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		28.322.814	22.665.983
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(3.658.252)	(7.921.625)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		651.365	1.312.033
23	Tiền chi cho vay		(80.642.907)	(105.684.118)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		60.010.907	77.560.928
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(18.775.869)	(25.798.079)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.048.680	15.923.767
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi và cổ tức được chia		3.341.826	8.891.608
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(26.024.250)	(35.715.486)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	25.1	97.260	-
33	Tiền thu từ đi vay	34	25.107.574	35.856.453
34	Tiền trả nợ gốc vay	34	(26.277.231)	(25.773.017)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	25.1	(60.950)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(1.133.347)	10.083.436
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.165.217	(2.966.067)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.418.552	4.383.891
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.096)	728
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	2.581.673	1.418.552

Nguyễn Thị Bích Hồng
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nho
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó cũng 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 của Công ty trong năm là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty 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 có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sở hữu:

- ▶ 110 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 104 công ty con). Thông tin về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày chi tiết tại Phụ lục 1; và
- ▶ Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.2.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập các báo cáo tài chính riêng*

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã lập kế hoạch cho 12 tháng tiếp theo bao gồm dòng tiền dự kiến sẽ được tạo ra từ các dự án đang triển khai, tái cơ cấu các khoản đầu tư và các kế hoạch huy động vốn. Ngoài ra, Công ty có thể điều chỉnh tiến độ một số khoản chi, nếu cần thiết. Sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty cũng đã ký kết các thỏa thuận để chuyển nhượng một phần khoản đầu tư (*Thuyết minh số 39*).

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

Vì vậy, báo cáo tài chính riêng này chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện nếu báo cáo tài chính riêng của Công ty không được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

2.2 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2024.

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

2.3 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.5 *Kỳ kế toán năm*

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

2.6 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan việc trình bày số dư khoản trả thu tín dụng như trình bày trong Thuyết minh số 38.

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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 hàng tồn kho bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.6 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

3.9 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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

Dự phòng chi phí bảo hành bất động sản đã bán

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Người mua trả tiền trước

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

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

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

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

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ 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 Công ty 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 riêng.

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

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

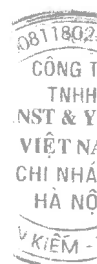
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời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

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

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

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

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



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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.21 Trái phiếu hoán đổi

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

3.22 Chi phí phát hành

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

3.23 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

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



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

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

3.25 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	2.361.249	701.006
Các khoản tương đương tiền	220.424	717.546
TỔNG CỘNG	2.581.673	1.418.552

Khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm một khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 33 ngày với lãi suất 3,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một khoản tiền gửi đang bị phong tỏa đến từ hoạt động phát hành cổ phiếu cho người lao động với tổng số tiền 97,3 tỷ VND.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	400.321	400.321	11.273	11.273
Khoản đầu tư khác	-	-	20.000	20.000
TỔNG CỘNG	400.321	400.321	31.273	31.273

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 4 tháng đến 6 tháng với lãi suất từ 3,2%/năm đến 5,25%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 4,4%/năm đến 7,6%/năm). Đồng thời, các khoản tiền gửi nêu trên bị hạn chế sử dụng liên quan đến việc bảo lãnh thực hiện một hợp đồng của Công ty với tổng số tiền là 395,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 VND).

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

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	302.386	230.092
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	202.043	286.085
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	84.303	224.589
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	16.931	2.401.210
Phải thu từ các hoạt động khác	57.352	27.695
TỔNG CỘNG	663.015	3.169.671
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	322.998	938.708
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	340.017	2.230.963
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.944)	(172.274)
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu ngắn hạn:		
<i>Phải thu từ công ty con số 1</i>	149.060	1.876.568
<i>Phải thu từ công ty con số 2</i>	75.618	-
<i>Phải thu từ một đối tác doanh nghiệp</i>	-	681.210

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán khác	13.305.412	12.381.115
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	2.248.424	29.419
TỔNG CỘNG	15.553.836	12.410.534
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(57.881)	(50.817)
Các khoản trả trước cho người bán khác chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán:		
<i>Trả trước cho một đối tác doanh nghiệp (*)</i>	9.440.487	8.626.100
<i>Trả trước cho một bên liên quan (**)</i>	2.050.000	-

(*) Đây là khoản tạm ứng cho một đối tác doanh nghiệp nhằm mục đích thi công san lấp mặt bằng cho một số dự án bất động sản tại thành phố Cẩm Phả và thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

(**) Đây là khoản tạm ứng cho một Công ty con nhằm mục đích thi công xây dựng cho dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên.

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 33.3)	49.385.477	27.203.452
Các khoản cho vay khác	55.000	1.052.246
TỔNG CỘNG	49.440.477	28.255.698
Dài hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 33.3)	2.385.697	7.547.345
TỔNG CỘNG	2.385.697	7.547.345
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(1.258.208)

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng xây dựng – chuyển giao (i)	10.081.702	1.615.658
Lãi phải thu từ các khoản cho vay và tiền gửi ngân hàng	1.890.621	1.557.275
Phải thu do chi hộ	150.075	354.238
Các khoản khác	203.547	380.569
TỔNG CỘNG	12.325.945	3.907.740
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>10.250.981</i>	<i>1.923.307</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>2.074.964</i>	<i>1.984.433</i>
Các khoản phải thu khác chiếm trên 10% tổng phải thu khác ngắn hạn: <i>Phải thu khác từ một tổ chức</i>	<i>9.717.046</i>	<i>1.251.003</i>
Dài hạn		
Lãi phải thu từ các khoản cho vay	1.198.644	39.766
Các khoản khác	3.402	4.634
TỔNG CỘNG	1.202.046	44.400
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>3.402</i>	<i>4.634</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>1.198.644</i>	<i>39.766</i>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(26.651)	(105.825)
Các khoản phải thu khác chiếm trên 10% tổng phải thu khác dài hạn: <i>Phải thu khác từ công ty con số 1</i>	<i>915.607</i>	<i>4.193</i>
<i>Phải thu khác từ công ty con số 2</i>	<i>283.037</i>	<i>35.572</i>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản phải thu liên quan đến hợp đồng xây dựng – chuyển giao với cơ quan Nhà nước.

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

9. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu cho vay và lãi vay khó đòi	-	-	1.489.042	125.009
Các khoản phải thu khó đòi khác	116.128	26.652	230.154	7.063
TỔNG CỘNG	116.128	26.652	1.719.196	132.072

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

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty con số 1	53.303	26.652	-	-
Đối tác số 1	23.545	-	23.545	7.063
Đối tác số 2	21.936	-	21.936	-
Công ty con số 2	-	-	1.144.240	125.009
Công ty con số 3	-	-	344.803	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản đang xây dựng dở dang (i)	6.545.162	-	12.358.960	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành (i)	350.423	(38.658)	350.423	(38.658)
Hàng hóa	2.806	-	14.656	(14.591)
TỔNG CỘNG	6.898.391	(38.658)	12.724.039	(53.249)

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, 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 của dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên; Vinhomes Star City Thanh Hóa; dự án Vinhomes Riverside - The Harmony; dự án Vinh Lotus Residence; dự án bất động sản tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội; dự án bất động sản tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và một dự án theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao được ký kết với cơ quan Nhà nước.

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	53.249	21.074
<i>Cộng: Dự phòng trích lập trong năm</i>	-	53.249
<i>Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm</i>	(14.591)	(21.074)
Số cuối năm	<u>38.658</u>	<u>53.249</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ 1.145 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của các công ty con trong Tập đoàn.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	147.935	787.621
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	<u>24.409</u>	<u>32.271</u>
TỔNG CỘNG	<u>172.344</u>	<u>819.892</u>
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước và chi phí giải phóng mặt bằng	790.342	947.763
Chi phí trả trước dài hạn khác	<u>3.106</u>	<u>2.319</u>
TỔNG CỘNG	<u>793.448</u>	<u>950.082</u>

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

12. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ứng trước tiền góp vốn (i)	4.900.000	4.900.000
Các khoản khác	-	23.955
TỔNG CỘNG	4.900.000	4.923.955
<i>Trong đó:</i>		
<i>Tài sản khác</i>	-	23.955
<i>Tài sản khác với bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	4.900.000	4.900.000
Dài hạn		
Hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn vào Công ty VinFast (ii)	25.782.160	25.782.160
Đặt cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng (iii)	-	5.522.946
TỔNG CỘNG	25.782.160	31.305.106
<i>Trong đó:</i>		
<i>Tài sản khác với bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	25.782.160	31.305.106

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản ứng trước của Công ty cho Công ty Triển lãm Việt Nam, một công ty con, với mục đích tăng vốn điều lệ của công ty con này. Vào tháng 5 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Triển lãm Việt Nam đã thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn. Việc tăng vốn nêu trên vẫn chưa hoàn tất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản hối phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Auto theo hợp đồng chuyển nhượng 51,52% cổ phần của Công ty VinFast ngày 3 tháng 12 năm 2021. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt Nghị quyết số 30/2022/NQ-HĐQT-VINGROUP về việc góp thêm 25.782 tỷ VND vào Công ty VinFast theo hình thức mua thêm cổ phần ưu đãi cổ tức do Công ty VinFast phát hành và thanh toán bằng Hối phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Auto nêu trên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty VinFast đang trong quá trình hoàn tất việc ghi nhận giao dịch phát hành cổ phiếu ưu đãi cổ tức nói trên theo các quy định kế toán có liên quan (*Thuyết minh số 17.1*) và theo đó, Công ty trình bày khoản hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn này trong khoản mục tài sản dài hạn khác.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm khoản đặt cọc cho một công ty con nhằm thực hiện hợp đồng phát sinh trong tương lai theo một hợp đồng trái phiếu. Trong năm 2023, khoản đặt cọc này đã được hoàn lại cho công ty con do các công ty không tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên.

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 85 tỷ VND (năm 2022: 43,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư xây dựng dự án bất động sản. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay này có lãi suất từ 7,7%/năm đến 15%/năm.



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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, Thiết bị thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	737.262	337.910	90.502	163.852	1.250	1.330.776
Mua trong năm	-	120	9.365	38	-	9.523
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(10.182)	-	-	(10.182)
Thay đổi khác	973	-	-	-	-	973
Số cuối năm	738.235	338.030	89.685	163.890	1.250	1.331.090
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	27.814	14.463	163.503	1.250	207.030
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	75.820	154.206	33.717	152.312	1.192	417.247
Khấu hao trong năm	15.067	33.472	10.388	11.561	58	70.546
Thanh lý	-	-	(5.149)	-	-	(5.149)
Số cuối năm	90.887	187.678	38.956	163.873	1.250	482.644
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	661.442	183.704	56.785	11.540	58	913.529
Số cuối năm	647.348	150.352	50.729	17	-	848.446

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	2.672.503	1.237.626	3.910.129
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 16)	90.650	-	90.650
Thanh lý, nhượng bán	(747.652)	(514.213)	(1.261.865)
Thay đổi khác	(4.558)	5.111	553
Số cuối năm	2.010.943	728.524	2.739.467
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	367.898	510.989	878.887
Khấu hao trong năm	71.029	56.337	127.366
Thanh lý, nhượng bán	(72.888)	(233.895)	(306.783)
Số cuối năm	366.039	333.431	699.470
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	2.304.605	726.637	3.031.242
Số cuối năm	1.644.904	395.093	2.039.997

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm cấu phần văn phòng, các trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng và sân golf. Trong đó, Công ty đã ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư một số bất động sản đầu tư với một số công ty con cho mục đích phát triển kinh doanh (Thuyết minh số 33).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 26.2.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.474.605	3.277.631
Tăng trong năm	2.244.699	1.664.152
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(115.063)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	(90.650)	(78.099)
Chuyển sang hàng tồn kho	(2.381.672)	(28.030)
Thay đổi khác	-	(245.986)
Số cuối năm	4.246.982	4.474.605

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

Dự án	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án bất động sản tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	1.731.399	819.927
Dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên	557.664	2.075.689

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ 141 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của các công ty con trong Tập đoàn.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)	180.825.553	(24.656.169)	163.454.799	(28.531.365)
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	367.026	(283.278)	51.150	(40.920)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	914.096	(76.224)	593.508	(60.800)
TỔNG CỘNG	182.106.675	(25.015.671)	164.099.457	(28.633.085)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

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

17.1 Đầu tư vào công ty con

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

Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (iii)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (iv)	
		Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)			
Công ty VinFast	(1)	(iv)	65.729.073	(ii)	(iv)	(iv)	65.729.073	(ii)	(iv)	-
Công ty Ngọc Việt	(6)		2.041.175.788	(ii)			-			-
Công ty Vinhomes	(2)		3.019.227.680		130.430.636		2.902.482.480		148.712.648	66,66%
Công ty Vinpearl	(6)		1.473.520.957	(ii)			2.652.332.166	(ii)		99,99%
Công ty Vinsmart			859.526.500	(ii)			859.526.500	(ii)		82,65%
Công ty VMC Holding	(2)		596.658.288	(ii)			592.811.488	(ii)		74,52%
Công ty Grand Prix	(3)	(i)	4.086.998	(ii)			3.699.424	(ii)		100,00%
Công ty Vincom Retail			427.715.101		9.965.762		427.715.101		11.812.713	18,82%
Công ty VinES	(3)		331.500.000	(ii)			137.700.000	(ii)		51,00%
Công ty Xavinco			190.875.000	(ii)			190.875.000	(ii)		95,44%
Công ty Vinpearl Cửa Hội	(6)		126.370.900	(ii)			-			-
Công ty VinAcademy		(i)	1.776.641	(ii)			1.776.641	(ii)		98,70%
Công ty Triển lãm Việt Nam			138.810.945		15.977.140		138.810.945		9.259.321	83,32%
Công ty SDI	(7)		137.216.530	(ii)			-			-
Công ty VinFast Auto	(5)		1.185.010.424		238.838.377		1.243.154.485		450.293	51,52%
Công ty SADO	(2); (3); (4); (7)		-	-	-		438.271.542	(ii)	3.171.035	59,52%
Các công ty con khác	(2); (3); (8)		5.608.747				5.735.020			
TỔNG CỘNG			180.825.553				163.454.799			
Dự phòng đầu tư vào công ty con (v)			(24.656.169)				(28.531.365)			

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

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

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

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

- (i) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.
 - (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang trình xác định giá trị hợp lý của một số khoản đầu tư trên đây.
 - (iii) Thông tin của các công ty con bao gồm tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích được trình bày tại Phụ lục 1.
 - (iv) Khoản đầu tư vào công ty con này với các điều khoản chính được trình bày tại mục (1) dưới đây.
 - (v) Chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào Công ty Ngọc Việt, Công ty Vinsmart, Công ty Grand Prix, Công ty VinAcademy, Công ty VinES và Công ty VinTech.
- (1) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có khoản đầu tư vào Công ty VinFast theo hình thức cổ phần ưu đãi ("CPUĐ") với các điều khoản chính như sau:
- ▶ CPUĐ đợt 1 với tổng giá trị 6.000 tỷ VND không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức có giá trị bằng 0,01%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐ đợt 1 không được mua lại theo yêu cầu của cổ đông sở hữu;
 - ▶ CPUĐ đợt 2 với tổng giá trị 13.995 tỷ VND không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức không cao hơn 6%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐ đợt 2 không được mua lại theo yêu cầu của cổ đông sở hữu;
 - ▶ CPUĐ đợt 3 với tổng giá trị 45.734 tỷ VND không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức không cao hơn 9%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐ đợt 3 không được mua lại theo yêu cầu của cổ đông sở hữu;
 - ▶ CPUĐ đợt 4 với tổng giá trị 25.782 tỷ VND không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức không cao hơn 0,1%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐ đợt 4 không được mua lại theo yêu cầu của cổ đông sở hữu. Tuy nhiên, giao dịch này chưa hoàn thành về mặt kế toán như đã trình bày trong Thuyết minh số 12; và
 - ▶ Đối với CPUĐ 1, CPUĐ 3 và CPUĐ 4, trừ trường hợp các CPUĐ đã được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast trước thời điểm Công ty VinFast giải thể, thanh lý hoặc phá sản, trong trường hợp Công ty VinFast giải thể, thanh lý hoặc phá sản, Công ty có quyền như cổ đông phổ thông để được nhận phần tài sản còn lại được xác định dựa trên tỷ lệ quy định trong các tài liệu giao dịch.

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

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

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

Các nhóm giao dịch đầu tư, chuyển nhượng công ty con trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

- (2) Trong năm, Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trực tiếp trong các công ty con này thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần từ các công ty con khác.
- (3) Trong năm, Công ty đã tiến hành tăng vốn bổ sung vào các công ty con này (*Thuyết minh số 33.1*).
- (4) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng một số cổ phần trong Công ty SADO cho một công ty con khác. Khoản lãi 2.559 tỷ VND từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 26.3*).
- (5) Trong năm, Công ty VinFast Auto đã tiến hành hợp nhất cổ phiếu cho mục đích tái cấu trúc của công ty. Sau giao dịch này, tổng số cổ phiếu phổ thông của Công ty trong Công ty VinFast Auto đã giảm từ 1.243.154.485 cổ phiếu xuống còn 1.185.010.424 cổ phiếu nhưng không thay đổi tỷ lệ sở hữu.
- (6) Trong năm, Công ty Vinpearl có các giao dịch tái cấu trúc như sau:
 - ▶ Trong tháng 5 năm 2023, Công ty Vinpearl đã thực hiện sáp nhập Công ty Nguyễn Phú. Theo hợp đồng sáp nhập giữa Công ty Vinpearl và Công ty Nguyễn Phú, Công ty Vinpearl đã phát hành thêm 10.000.000 cổ phần với tổng mệnh giá là 100 tỷ VND để hoán đổi lấy 10.000.000 cổ phần của Công ty Nguyễn Phú. Sau đó, trong tháng 7 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc mua cổ phần Công ty Vinpearl phát sinh từ giao dịch sáp nhập này với các đối tác.
 - ▶ Trong tháng 7 năm 2023, Công ty Vinpearl thực hiện tách thành hai công ty là Công ty Vinpearl và Công ty Vinpearl Cửa Hội với vốn điều lệ của các công ty sau khi tách lần lượt là 25.362 tỷ VND và 1.264 tỷ VND;
 - ▶ Trong tháng 7 năm 2023, Công ty Cổ phần Vinpearl nhận sáp nhập với Công ty Làng Ván, sau giao dịch vốn điều lệ Công ty Vinpearl tăng lên 25.462 tỷ VND;
 - ▶ Trong tháng 11 năm 2023, Công ty Vinpearl thực hiện tách thành hai công ty là Công ty Vinpearl và Công ty Ngọc Việt với vốn điều lệ của hai công ty sau giao dịch tách lần lượt là 5.041 tỷ VND và 20.420 tỷ VND;
 - ▶ Trong tháng 12 năm 2023, Công ty Vinpearl thực hiện tăng vốn lên 15.041 tỷ VND. Công ty đã chuyển nhượng một phần quyền mua cổ phần Công ty Vinpearl trong giao dịch tăng vốn cho các cá nhân. Khoản lãi 600 tỷ VND từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 26.3*). Sau khi hoàn tất giao dịch tăng vốn, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinpearl là 97,96%.

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

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

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

Các nhóm giao dịch đầu tư, chuyển nhượng công ty con trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm (tiếp theo):

- (7) Trong tháng 10 năm 2023, Công ty đã sử dụng 136 triệu cổ phần thuộc sở hữu của Công ty trong Công ty SADO để góp vốn vào công ty SDI theo phương án chào bán cổ phần riêng lẻ được thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông của công ty SDI;
- (8) Trong năm, Công ty đã thực hiện một số giao dịch trọng yếu sau ngoài các giao dịch nói trên:
 - ▶ Nhận chuyển nhượng 91,47% cổ phần trong Công ty Làng Ván từ một công ty con khác;
 - ▶ Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vin3S cho một công ty con khác;
 - ▶ Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty ViniTIS cho các công ty con khác; và
 - ▶ Chuyển nhượng 24,33% cổ phần trong Công ty VinFA cho một cá nhân, sau giao dịch Công ty VinFA trở thành công ty liên kết.

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

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

17.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty

Hoạt động chính

Công ty Cổ phần VinBrain ("Công ty VinBrain")
Công ty Cổ phần Genestory ("Công ty GeneStory")
Công ty Cổ phần VinFA ("Công ty VinFA")
Công ty Cổ phần Aivicam ("Công ty Aivicam")

Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (i) (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (i) (triệu VND)
Công ty VinBrain	30.943.396	49,73%	49,73%	309.435	-	-	-	-
Công ty GeneStory	3.421.914	30,32%	30,32%	34.219	5.115.000	45,32%	45,32%	51.150
Công ty VinFA	15.017.210	48,78%	23,18%	15.017	-	-	-	-
Công ty Aivicam	835.504	49,73%	49,73%	8.355	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				367.026				51.150
Dự phòng đầu tư vào công ty liên kết (ii)				(283.278)				(40.920)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(ii) Chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào Công ty Vinbrain và Công ty GeneStory.

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

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

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi số (ii) (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi số (ii) (triệu VND)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	(i)	519.233	(i)	519.233
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M	6.080.000	60.800	6.080.000	60.800
Công ty Cổ phần VinID Pay (1)	2.622.000	26.220	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông Thanh niên	100.000	9.400	400.000	12.400
Công ty Cổ phần One Mount Consumer	107.500	1.075	107.500	1.075
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM (2)	29.736.842	297.368	-	-
TỔNG CỘNG		914.096		593.508
Dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (iii)		(76.224)		(60.800)

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(iii) Chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào Công ty Cổ phần Thời Trang M.Y.M và Công ty Cổ phần VinID Pay.

(1) Trong năm, Công ty nhận chuyển nhượng 9,54% vốn điều lệ Công ty Cổ phần VinID Pay từ Công ty SADO với tổng giá trị chuyển nhượng là 26 tỷ VND.

(2) Tháng 8 năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã ra Nghị quyết số 19/2023/NQ/HĐQT-VINGROUP thông qua việc góp vốn theo hình thức mua cổ phần chào bán riêng lẻ do Công ty GSM phát hành. Theo đó, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn 297 tỷ VND vào Công ty GSM.

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn khác	1.461.548	2.108.390
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	467.065	313.354
TỔNG CỘNG	1.928.613	2.421.744
Các khoản phải trả người bán chiếm trên 10% tổng phải trả người bán ngắn hạn:		
<i>Phải trả đối tác doanh nghiệp thứ nhất</i>	180.075	307.424
<i>Phải trả đối tác doanh nghiệp thứ hai</i>	172.780	156.204

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao (i)	7.600.198	7.600.198
Trả trước theo hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư (ii)	1.729.000	-
Trả trước theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	924.193	1.827.180
Người mua trả tiền trước khác	774	540.566
TỔNG CỘNG	10.254.165	9.967.944
Trong đó:		
<i>Trả trước từ khách hàng khác</i>	8.525.165	9.427.378
<i>Trả trước từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 33.2)	1.729.000	540.566

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản ứng trước liên quan đến hợp đồng xây dựng – chuyển giao với cơ quan Nhà nước.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản ứng trước liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần trong Công ty VinES với Ông Phạm Nhật Vượng.

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

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	257.263	(125.142)	132.121
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	166.607	-	-	166.607
TỔNG CỘNG	166.607	257.263	(125.142)	298.728
			<i>Số đã</i>	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>nộp/cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	126.374	633.607	(759.981)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.972	295.150	(148.219)	170.903
Thuế thu nhập cá nhân	41.643	145.405	(154.538)	32.510
Thuế khác	53.575	241.846	(183.064)	112.357
TỔNG CỘNG	245.564	1.316.008	(1.245.802)	315.770

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và chi phí phát triển bất động sản đã được bàn giao	889.238	505.335
Chi phí lãi vay trích trước	3.237.307	633.984
Chi phí bán hàng trích trước	92.525	284.593
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	24.638	21.871
TỔNG CỘNG	4.243.708	1.445.783
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	3.730.966	1.217.821
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	512.742	227.962
Dài hạn		
Chi phí lãi vay trích trước phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	164.798	437.008
TỔNG CỘNG	164.798	437.008

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>(Trình bày lại)</i>	
Ngắn hạn		
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác cho mục đích hợp tác đầu tư/kinh doanh và chuyển nhượng các dự án bất động sản	7.472.027	16.365.952
Phải trả tiền đặt cọc theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp tác phát triển (*)	7.687.965	-
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	6.740.792	3.563.896
Phải trả theo hình thức thư tín dụng (**)	237.582	800.000
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	403.626	675.705
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	221.707	-
Khác	66.620	16.317
TỔNG CỘNG	22.830.319	21.421.870
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>14.694.364</i>	<i>10.444.369</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>8.135.955</i>	<i>10.977.501</i>
Dài hạn		
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác cho mục đích hợp tác đầu tư/kinh doanh/liên danh và chuyển nhượng các dự án bất động sản	81.385.757	47.993.000
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	13.702.854	13.902.553
Khác	700.098	533.147
TỔNG CỘNG	95.788.709	62.428.700
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>5.757.044</i>	<i>940.646</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>90.031.665</i>	<i>61.488.054</i>

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm khoản phải trả tiền đặt cọc cho Công ty Vinhomes liên quan đến việc thanh lý thỏa thuận hợp tác phát triển một dự án bất động sản.

(**) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản phải trả theo hình thức thư tín dụng có thời gian đáo hạn trong tháng 3 và tháng 5 năm 2024 với phí thư tín dụng 14%/năm.

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

23. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm (Trình bày lại)		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn					
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2.1)	-	34.372.550	(6.110.000)	28.262.550	
Vay dài hạn đến hạn trả của khoản vay hợp vốn (Thuyết minh số 23.2.2)	3.105.282	6.487.855	(3.070.736)	6.522.401	
Khoản vay hợp vốn ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1.2)	-	3.776.007	(1.339.970)	2.436.037	
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1.1)	1.036.853	6.906.170	(5.591.531)	2.351.492	
Vay các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 33.4)	678.100	43.276.242	(42.325.197)	1.629.145	
TỔNG CỘNG	4.820.235	94.818.824	(58.437.434)	41.201.625	
Vay dài hạn					
Khoản vay hợp vốn dài hạn (Thuyết minh số 23.2.2)	19.341.615	549.914	(6.432.626)	13.458.903	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.2.1)	33.928.700	7.616.188	(33.210.221)	8.334.667	
Vay các bên liên quan dài hạn (Thuyết minh số 33.4)	7.948.717	4.291.963	(10.748.487)	1.492.193	
TỔNG CỘNG	61.219.032	12.458.065	(50.391.334)	23.285.763	

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn

23.1.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng Bank of China (Hong Kong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh (i)	VND	678.734	Từ tháng 2 đến tháng 4 năm 2024	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 5,7% - 6%/năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	VND	550.000	Tháng 4 năm 2024	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 11,5% - 11,8%/năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung (ii)	VND	411.287	Từ tháng 2 đến tháng 12 năm 2024	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 6,5% - 9,3%/năm
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (ii)	VND	409.384	Từ tháng 2 đến tháng 3 năm 2024	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 7,7% - 11,1%/năm
Ngân hàng Malayan Banking Berhad (i)	VND	164.375	Từ tháng 3 đến tháng 5 năm 2024	Lãi suất cố định 7,3%/năm
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (i)	VND	79.421	Tháng 6 năm 2024	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 15%/năm
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội (ii)	VND	58.291	Từ tháng 5 đến tháng 6 năm 2024	Lãi suất cố định 5,5%/năm
TỔNG CỘNG		2.351.492		

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

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

- ▶ một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và công ty con khác;
- ▶ một số hàng tồn kho của một công ty con; và
- ▶ một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi Công ty Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI.

23.1.2 Khoản vay hợp vốn ngắn hạn

Bên cho vay/Bên thu xếp tín dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn ngắn hạn (iii)	USD	2.436.037	Tháng 1 năm 2024	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 12,28% - 12,65%/năm
TỔNG CỘNG		2.436.037		

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản vay này được đảm bảo bằng số dư của một số tài khoản tiền gửi và tài khoản doanh thu mở tại một số ngân hàng thương mại của Công ty và một công ty con, và một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi một công ty con khác.

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn

23.2.1 Trái phiếu phát hành

Đơn vị lưu ký/bảo lãnh phát hành	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (i) <i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	VND	8.007.647	Trả gốc từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 2 năm 2026. Trả lãi hàng quý hoặc sáu tháng một lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,93%/năm đến 11,63%/năm. Lãi suất cố định 8,5%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (i)	VND	1.410.543	Trả gốc từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 9 năm 2026. Trả lãi sáu tháng một lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 14,5%/năm đến 15%/năm
Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch và ngân hàng The Bank of New York Mellon SA/NV, Dublin Branch (ii), (iii) <i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	USD	6.165.409	Trả gốc vào tháng 4 năm 2026. Trả lãi sáu tháng một lần. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán từ tháng 4 năm 2024.	Lãi suất cố định 3%/năm
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited (i), (iv), (v) <i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	USD	15.132.181	Trả gốc từ tháng 5 đến tháng 6 năm 2027. Trả lãi sáu tháng một lần. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán từ tháng 4 năm 2024.	Lãi suất cố định 4%/năm
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch; Ngân hàng UBS AG Singapore Branch và Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch (ii)	USD	5.881.437	Trả gốc vào tháng 11 năm 2028. Trả lãi hàng quý. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán từ tháng 11 năm 2026.	Lãi suất cố định 10%/năm
TỔNG CỘNG		36.597.217		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn</i>		8.334.667		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>		28.262.550		

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số khoản trái phiếu được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi Công ty, 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.

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

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (iii) Chi phí phát hành của khoản trái phiếu này chủ yếu bao gồm phí dịch vụ trả cho một công ty con theo thỏa thuận cung cấp cổ phiếu.
- (iv) Công ty có quyền mua lại toàn bộ trái phiếu theo một số điều kiện quy định trong văn kiện trái phiếu. Trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện hoặc có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty VinFast Auto, theo mức giá thực hiện và tại thời điểm theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này thấp hơn mức yêu cầu theo các văn kiện trái phiếu liên quan. Trong tháng 1 năm 2024, Công ty đã khôi phục tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo bằng cách bổ sung tài sản đảm bảo theo quy định tại các văn kiện liên quan. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất các thủ tục hành chính với cơ quan liên quan để đăng ký bổ sung tài sản đảm bảo.

23.2.2 Khoản vay hợp vốn

Bên cho vay/Bên thu xếp tín dụng	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	3.716.764	Gốc trả từ tháng 5 năm 2024 đến tháng 11 năm 2024. Lãi trả hàng quý.	(i)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	3.716.764		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	8.811.891	Gốc trả từ tháng 6 năm 2024 đến tháng 12 năm 2026. Lãi trả hàng quý.	(i)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	1.467.000		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	USD	7.452.649	Gốc trả từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 2 năm 2026. Lãi trả hàng quý.	(i)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	1.338.637		
TỔNG CỘNG		19.981.304		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		13.458.903		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		6.522.401		

Lãi suất các khoản vay hợp vốn dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 7,64%/năm đến 8,5%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi, lãi suất trong năm 7,2%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản vay này được đảm bảo bằng:

- ▶ một số cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty; 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.

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

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (i)	53.516	-
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	4.587	18.746
TỔNG CỘNG	58.103	18.746

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm dự phòng rủi ro lớn cho các hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản nghỉ dưỡng.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND				
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	38.675.533	39.153.313	56.000	6.338.171	84.223.017
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	13.040	(13.040)	-	-	-
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.467.550	1.467.550
Số cuối năm	<u>38.688.573</u>	<u>39.140.273</u>	<u>61.000</u>	<u>7.800.721</u>	<u>85.690.567</u>
Năm nay					
Số đầu năm	38.688.573	39.140.273	61.000	7.800.721	85.690.567
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (*)	97.260	-	-	-	97.260
- Trả cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	(60.950)	(60.950)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.768.614	1.768.614
Số cuối năm	<u>38.785.833</u>	<u>39.140.273</u>	<u>66.000</u>	<u>9.503.385</u>	<u>87.495.491</u>

(*) Hội đồng Quản trị của Công ty đã lần lượt thông qua Nghị quyết số 26/2023/NQ-HĐQT-VINGROUP, Nghị quyết số 27/2023/NQ-HĐQT-VINGROUP vào ngày 23 tháng 10 năm 2023, và Nghị quyết số 32/2023/NQ-HĐQT-VINGROUP vào ngày 23 tháng 11 năm 2023, về việc triển khai thực hiện phương án phát hành 9.876.000 cổ phần phổ thông cho các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý chủ chốt có nhiều đóng góp cho sự phát triển của Tập đoàn với giá 10.000 VNĐ/cổ phần. Theo Văn bản số 938/UBCK-QLCB ngày 28 tháng 12 năm 2023, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, số lượng cổ phiếu đã được Tập đoàn phát hành thêm là 9.726.000 cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần đã phát hành của Tập đoàn tăng thêm với số tiền là 97.260.000.000 VNĐ. Toàn bộ số cổ phiếu mới sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	38.688.573	38.675.533
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	-	13.040
- Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động	97.260	-
Số cuối năm	38.785.833	38.688.573

25.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	60.950	-
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	60.950	-

25.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

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

26. DOANH THU**26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	4.833.289	6.324.774
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.442.139	4.977.038
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	1.257.198	1.045.932
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và doanh thu các hoạt động khác	133.952	301.804
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	4.833.289	6.324.774
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	2.389.008	3.283.859
Doanh thu đối với bên liên quan	2.444.281	3.040.915

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	128.127	297.281
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(198.759)	(315.285)
Lỗ từ kinh doanh bất động sản đầu tư	(70.632)	(18.004)

26.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	5.306.169	5.005.386
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư (i)	2.564.850	5.628.221
Cổ tức được chia	-	6.091.277
Lãi chênh lệch tỷ giá	46.345	39.361
Khác	730.314	7.015
TỔNG CỘNG	8.647.678	16.771.260

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư trong các công ty con (*Thuyết minh số 17.1*).

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản (i)	3.001.477	4.329.657
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	1.142.907	950.848
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và giá vốn hoạt động khác	395.649	325.649
TỔNG CỘNG	4.540.033	5.606.154

(i) Một phần trong giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm lợi nhuận phân chia cho một công ty con tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản (Thuyết minh số 33).

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
(Hoàn nhập)/Thay đổi dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	(3.617.414)	6.063.655
Chi phí lãi vay	8.035.725	3.989.774
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.419.665	1.518.575
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng vốn	-	462.212
Chi phí phát hành	830.681	397.285
Chi phí tài chính khác	961.339	868.041
TỔNG CỘNG	7.629.996	13.299.542

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	90.746	71.817
Chi phí bán hàng khác	14.104	58
TỔNG CỘNG	104.850	71.875
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
(Hoàn nhập)/trích lập các khoản dự phòng phải thu	(1.429.092)	1.275.030
Chi phí từ thiện	276.316	242.202
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	241.204	541.017
TỔNG CỘNG	(911.572)	2.058.249

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

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	148.023	192.159
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ bảo lãnh	126.854	122.494
Các khoản thu nhập khác	21.169	69.665
Chi phí khác	109.860	257.992
Chi phí phạt	51.203	11.918
Các khoản chi phí khác	58.657	246.074
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	38.163	(65.833)

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí hình thành bất động sản (Hoàn nhập)/trích lập các khoản dự phòng	1.802.085 (1.429.092)	2.305.951 1.275.030
Chi phí dịch vụ mua ngoài	748.867	711.895
Chi phí nhân công	602.770	505.483
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ chi phí thuê đất	227.869	351.726
Chi phí từ thiện	276.316	242.202
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	305.103	320.328
TỔNG CỘNG	2.533.918	5.712.615

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm 2023 là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2022: 20%).

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	295.150	326.212
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	92.059	200.619
TỔNG CỘNG	387.209	526.831

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.155.823	1.994.381
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	431.165	398.876
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Các khoản (hoàn nhập)/trích lập dự phòng không đủ điều kiện khấu trừ	(237.312)	237.312
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	262.274	-
Cổ tức	-	(1.218.255)
Thu nhập miễn thuế từ chuyển nhượng cổ phần được chia từ cổ tức	(511.843)	(344.000)
Lợi nhuận sau thuế chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho đối tác	243.391	264.991
Các khoản điều chỉnh khác	66.410	88.565
Lỗ hoạt động bất động sản không được cản trừ	35.241	79.228
Lỗ hoạt động khác	97.883	1.020.114
Chi phí thuế TNDN ước tính	387.209	526.831

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	121.218	135.196	(13.978)	(123.893)
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	6.742	75.702	(68.960)	14.272
Khác	13.930	23.051	(9.121)	(90.998)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	141.890	233.949		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			(92.059)	(200.619)

32.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 6.129 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5.463 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023
2022	2027	5.463.251	-	-	5.463.251
2023	2028	665.620	-	-	665.620
TỔNG CỘNG		6.128.871	-	-	6.128.871

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

Giao dịch với các công ty con

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vinhomes	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	20.968.649	-
	Nhận tiền cho mục đích khác	7.300.000	-
	Nhận đặt cọc và góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	6.630.793	42.170.447
	Hoàn cọc chuyển nhượng dự án	3.200.000	-
	Hoàn cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.230.000	-
	Lợi nhuận phân chia cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.189.968	1.589.690
	Cần trừ tạm ứng dịch vụ quản lý	1.020.566	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	983.066	798.362
	Nhận tạm ứng cho dịch vụ quản lý	480.000	540.566
	Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	301.921	-
	Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	181.091	-
	Phải thu từ chi hộ	126.706	-
	Phải trả dịch vụ tư vấn quản lý dự án, tổng thầu	90.017	179.996
	Cho vay	79.835	-
	Cổ tức được chia	-	5.804.965
	Phải thu từ chi hộ mua hàng hóa, dịch vụ	-	445.853
Chi hộ chi phí truyền thông	-	105.442	
Công ty Vinpearl	Cho vay	18.042.461	38.765.213
	Đi vay	17.468.891	-
	Góp vốn bằng tiền	9.695.897	-
	Nhận hoàn cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng	5.522.946	-
	Tặng vay từ bù trừ công nợ với công ty con	1.371.771	-
	Cần trừ gốc cho vay với gốc đi vay của công ty con khác	820.217	-
	Phí thu xếp giao dịch chuyển nhượng cổ phần	769.674	-
	Cần trừ gốc vay với gốc cho vay của công ty con khác	740.409	-
	Hoàn cọc chuyển nhượng dự án	680.000	-
	Cần trừ gốc vay với công ty con khác	200.329	-
	Lãi cho vay	178.467	1.062.409
	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	148.704	144.706
	Lãi đi vay	126.221	-
	Phải thu từ chi hộ chi phí truyền thông	62.208	53.181
	Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	60.064	-
	Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư	-	4.200.490
Hoàn cọc đã nhận cho mục đích hợp tác đầu tư	-	3.497.686	
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	903.762	
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	129.365	
Công ty VinFast	Cho vay	68.446.313	48.921.378
	Lãi cho vay	3.451.975	2.245.501
	Chuyển khoản phải thu thành khoản cho vay	819.000	-
	Góp vốn bằng cần trừ khoản vay	-	45.733.714
	Góp vốn bằng tiền	-	19.995.359
	Phải thu từ chi hộ chi phí truyền thông	-	80.312
Công ty WorldAcademy	Đi vay	92.000	80.000
Công ty Thành phố Xanh	Hoàn cọc đã nhận chuyển nhượng dự án	8.808.649	-
	Chi phí sử dụng vốn từ hợp tác kinh doanh	685.492	-
	Hoàn cọc đã nhận cho mục đích hợp tác đầu tư	-	7.924.500
Công ty Vinsmart	Cho vay	1.886.500	7.572.600
	Lãi cho vay	24.718	408.819
	Góp vốn bằng cần trừ khoản vay	-	1.200.000
	Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư	-	345.716

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

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

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

Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vinbus	Đi vay	7.948.523	-
	Cho vay	2.365.595	624.402
	Lãi cho vay	74.406	-
	Lãi đi vay	54.832	-
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Cho vay	1.193.300	2.958.500
	Lãi cho vay	304.330	103.632
Công ty VinES	Cho vay	14.101.000	13.458.890
	Góp vốn bằng gốc và lãi cho vay	1.173.000	-
	Cần trừ gốc cho vay với công ty con khác	1.055.671	-
	Góp vốn bằng tiền	765.000	-
	Cần trừ với gốc đi vay của công ty con khác	740.409	-
	Lãi cho vay	483.086	459.393
Công ty VinES Hà Tĩnh	Cho vay	3.689.894	-
	Lãi cho vay	101.088	-
	Đi vay	31.700	285.000
	Lãi đi vay	1.335	68.576
Công ty SADO	Góp vốn bằng gốc và lãi cho vay	1.329.595	-
	Đi vay	143.000	-
	Cho vay	141.000	6.328.100
	Lãi cho vay	82.850	166.907
	Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	65.699	182.136
Công ty Vinacademy	Đi vay	2.434.400	455.000
	Cần trừ gốc vay với công ty con khác	1.371.783	-
	Cần trừ gốc cho vay với công ty con khác	775.217	-
	Lãi đi vay	82.301	99.106
Công ty Grand Prix	Góp vốn bằng gốc và lãi cho vay	344.803	-
	Cho vay	21.000	186.500
Công ty Vinschool	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	1.301.429	-
	Đi vay	1.015.000	2.260.000
	Hoàn cọc đã nhận chuyển nhượng dự án	800.000	-
	Lãi đi vay	151.712	79.827
	Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	-	100.000
Công ty Vận hành Vincom Retail	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	323.692	-
	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	125.000	-
Công ty Vincom Retail	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	4.640.000	-
	Hoàn cọc đã nhận chuyển nhượng dự án	608.159	-
	Lãi nhập cọc chuyển nhượng dự án	207.826	-
	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	121.562	462.831
	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	105.384	99.411
	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	2.293.180
	Cần trừ phải thu chuyển nhượng bất động sản với đặt cọc	-	590.358
	Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	51.896
Công ty Vinmec	Cho vay	1.148.200	558.000
	Cần trừ gốc cho vay với công ty con khác	1.055.671	-
	Lãi cho vay	346.946	306.706
	Mua hàng hóa dịch vụ	-	278.321
Công ty Xavinco	Lãi đi vay	79.493	-
	Cổ tức được chia	-	286.313

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

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

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

Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty SDI	Góp vốn bằng hoán đổi cổ phần của một công ty con và bằng tiền	1.372.165	-
	Hoàn cọc chuyển nhượng dự án	137.000	-
Công ty VinMedTech	Góp vốn bằng tiền	297.000	-
Công ty VS	Đi vay	2.381.300	4.654.335
	Lãi đi vay	552.513	181.968
Công ty Bảo vệ Vincom	Cho vay	2.785.000	-
	Đi vay	130.655	113.500
	Lãi cho vay	78.947	-
	Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	17.923	95.374
Công ty Vin3S	Đi vay	64.000	-
Công ty Ngọc Việt	Đi vay	4.950.000	-
	Cho vay	2.456.222	-
	Lãi đi vay	61.050	-
Công ty VinAI	Cho vay	153.049	-
Công ty VinTech	Lãi cho vay	72.889	114.334
	Góp vốn bằng cân trừ khoản vay	-	500.000
	Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	-	68.000
Công ty VSN	Lãi đi vay	53.021	-
Công ty ĐTĐH Berjayra	Hoàn cọc đã nhận cho mục đích hợp tác đầu tư	-	4.420.000
Công ty VinCons	Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	2.050.000	-
Công ty Thái Sơn	Hoàn cọc đã nhận cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	3.765.184
	Đi vay	-	1.500.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa (Công ty con đến ngày 30 tháng 6 năm 2023)	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	624.865	-
Công ty VinHMS	Góp vốn bằng tiền	-	375.012
Công ty VinCSS	Góp vốn bằng tiền	-	391.103
	Đi vay	48.500	84.600
Công ty VinFast Auto	Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư	-	26.017.160
	Cán trừ phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư với đặt cọc	-	235.000
	Góp vốn bằng tiền	-	163.985
Công ty VinBigdata	Đi vay	10.000	146.000
Công ty Xalivico	Đi vay	-	638.000
Công ty Vinpearl Quảng Bình	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	346.135

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

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Phạm Nhật Vượng (Chủ tịch Hội đồng Quản trị)	Nhận ứng trước nhằm mục đích chuyển nhượng cổ phần bằng tiền	910.000	-
	Nhận ứng trước nhằm mục đích chuyển nhượng cổ phần bằng một khoản cho vay công ty con	819.000	-
Công ty GSM (công ty cùng chủ sở hữu)	Góp vốn bằng tiền	297.368	-
Các cá nhân (thành viên mật thiết trong gia đình của cổ đông lớn và các bên liên quan khác)	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	394.000
	Cần trừ khoản đặt cọc với phải trả từ nhận chuyển nhượng cổ phần	-	394.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam (tổ chức cùng chủ sở hữu)	Phải trả mua hàng hóa và dịch vụ	-	145.864

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

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay/trái phiếu/thư tín dụng của một số công ty con. Tổng nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 77.349 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty cũng sử dụng cổ phiếu của một số công ty con do Công ty nắm giữ làm tài sản đảm bảo cho các thỏa thuận vay/trái phiếu của một số công ty con khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI, một công ty cùng chủ sở hữu của Công ty, sử dụng một số cổ phiếu của Công ty được công ty này nắm giữ làm tài sản đảm bảo cho một hợp đồng bảo lãnh của một ngân hàng thương mại cho Công ty nhằm mục đích thực hiện một hợp đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số khoản tạm ứng của Công ty được đảm bảo bởi 25.527.923 cổ phiếu của Công ty VinFast Auto được nắm giữ bởi một bên liên quan là công ty cùng chủ sở hữu của Tập đoàn.

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	88.693	92.711
		Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	1.720.000
		Phải thu khác	60.367	63.857
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	75.618	-
Công ty Tư vấn và Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	-	167.329
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Phải thu từ mục đích hợp tác đầu tư	-	88.176
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	34.593	22.246
Các công ty, cá nhân khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Phải thu khác	80.746	76.644
			340.017	2.230.963

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Xây dựng Vincons	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.050.000	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	181.092	-
Công ty Bảo Lai	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	16.265	16.265
Công ty khác	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.067	13.154
			2.248.424	29.419

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

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

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

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinFast	Công ty con	Lãi vay phải thu	805.625	-
Công ty Vinmec	Công ty con	Phải thu do chi hộ	104.763	91.179
		Lãi vay phải thu	665.547	318.601
		Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	52.995	53.489
		Phải thu do chi hộ	2.799	4.494
Công ty VinES	Công ty con	Lãi vay phải thu	200.478	459.393
Công ty Vingroup Investment	Công ty con	Lãi vay phải thu	124.925	-
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	Lãi vay phải thu	68.681	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	21.714	161.432
Công ty Vinsmart	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	134.065
		Phải thu khác	-	577
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	84.108
Công ty SADO	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	224.768
Công ty Vinpearl	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	9.538
		Phải thu chi hộ	-	65.044
		Phải thu khác	-	4.208
Công ty VinTech	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	206.531
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	27.437	167.006
			2.074.964	1.984.433

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinFast	Công ty con	Lãi vay phải thu	915.607	4.193
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	Lãi vay phải thu	283.037	35.573
			1.198.644	39.766

Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	Ứng trước tiền góp vốn	4.900.000	4.900.000
			4.900.000	4.900.000

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinFast	Công ty con	Hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn	25.782.160	25.782.160
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng	-	5.522.946
			25.782.160	31.305.106

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

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

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

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải trả phí thu xếp chuyển nhượng cổ phần	269.674	-
		Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	75.729	94.282
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải trả về tư vấn, quản lý dự án	86.284	31.262
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	8.392	34.497
Công ty Vinsmart	Công ty con	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	47.868
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	26.986	105.445
			467.065	313.354

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT	Nhận tiền từ chuyển nhượng cổ phần	1.729.000	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ quản lý	-	540.566
			1.729.000	540.566

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	251.782	-
Công ty Xavinco	Công ty con	Lãi vay phải trả	102.237	-
Công ty Vinschool	Công ty con	Lãi vay phải trả	77.624	-
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	109.763
Công ty VinBigdata	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	36.217
Công ty Vantix	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	29.834
Công ty VinAI	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	22.439
Công ty VinBrain	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	-	12.407
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải trả	81.099	17.302
			512.742	227.962

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinschool	Công ty con	Lãi vay phải trả	124.308	50.220
Công ty VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	3.472	172.953
Công ty VS	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	181.968
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải trả	37.018	31.867
			164.798	437.008

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

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

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

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	410.230	8.580.668
		Phải trả từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	221.706	-
		Đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	199.700	-
		Phải trả hoàn cọc	7.300.000	219
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	1.369.106
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	.894.146
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả khác	4.319	133.362
			8.135.955	10.977.501

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	66.341.882	35.002.000
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	199.700
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	10.320.495	10.320.495
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư (*)	8.166.073	3.622.350
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	2.863.125	2.863.125
Công ty Vinschool	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.301.429	800.000
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	689.106	-
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	267.268	-
Công ty Vinsmart	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích bảo lãnh	82.287	111.735
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	8.568.649
			90.031.665	61.488.054

(*) Các khoản cọc này phải chịu lãi 10%/năm.

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

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

33.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty VinFast	Công ty con	37.410.790	11 - 12	Từ tháng 4 đến tháng 12 năm 2024
Công ty VinES	Công ty con	3.507.958	12	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2024
Công ty Ngọc Việt	Công ty con	2.456.222	12	Tháng 12 năm 2024
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	2.189.010	11 - 12	Từ tháng 4 đến tháng 12 năm 2024
Công ty Vinmec	Công ty con	1.921.303	11 - 12	Từ tháng 4 đến tháng 12 năm 2024
Công ty VinBus	Công ty con	1.812.645	12	Tháng 12 năm 2024
Các công ty khác	Công ty con	87.549	12	Từ tháng 2 đến tháng 12 năm 2024
		49.385.477		
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty VinFast	Công ty con	1.428.846	14,5 - 15	Tháng 9 năm 2026
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	956.851	11	Tháng 5 năm 2028
		2.385.697		

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty VinES	Công ty con	11.001.890	9	Từ tháng 6 đến tháng 12 năm 2023
Công ty SADO	Công ty con	7.120.897	9	Từ tháng 5 đến tháng 12 năm 2023
Công ty Vinpearl	Công ty con	3.833.186	9	Tháng 12 năm 2023
Công ty Vinmec	Công ty con	3.197.432	9	Từ tháng 2 đến tháng 12 năm 2023
Công ty VinTech	Công ty con	937.709	9	Từ tháng 4 đến tháng 9 năm 2023
Các công ty khác	Công ty con	1.112.338	9	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2023
		27.203.452		
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty VinFast	Công ty con	4.990.845	9	Tháng 2 năm 2025
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	2.556.500	9	Tháng 12 năm 2026
		7.547.345		

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

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

33.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Xavinco (i)	Công ty con	718.882	11	Tháng 12 năm 2024
Công ty VinAcademy (i)	Công ty con	503.000	11 - 12	Tháng 12 năm 2024
Công ty Xalivico (ii)	Công ty con	196.100	11	Tháng 12 năm 2024
Công ty VS (i)	Công ty con	113.863	11 - 12	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2024
Các công ty khác (i)	Công ty con	97.300	11 - 12	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2024
		1.629.145		
Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vinschool (i)	Công ty con	663.200	11	Tháng 6 năm 2025
Công ty VSN (i)	Công ty con	265.000	11	Tháng 6 năm 2025
Công ty World Academy (i)	Công ty con	154.500	11 - 12	Tháng 6 năm 2025
Công ty SADO (i)	Công ty con	143.000	12	Tháng 12 năm 2025
Công ty VinAcademy (i)	Công ty con	110.000	11 - 12	Tháng 6 năm 2025
Công ty Bảo vệ Vincom (i)	Công ty con	73.355	11 - 12	Tháng 6 năm 2025
Các công ty khác (i)	Công ty con, công ty liên kết	83.138	11 - 12	Tháng 6 năm 2025
		1.492.193		

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

(ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của Công ty trong Công ty VinBus.

Chi tiết các khoản đi vay tín chấp từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty VinBigdata	Công ty con	210.000	9	Tháng 6 năm 2023
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	132.500	9	Từ tháng 1 đến tháng 11 năm 2023
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	98.800	9	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2023
Công ty World Academy	Công ty con	78.500	9	Tháng 6 năm 2023
Công ty VinCSS	Công ty con	43.400	9	Tháng 1 năm 2023
Công ty VinBrain	Công ty liên kết	37.200	9	Tháng 6 năm 2023
Các công ty khác	Công ty con	77.700	9	Từ tháng 1 đến tháng 9 năm 2023
		678.100		

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

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

33.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay tín chấp từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty VS	Công ty con	4.541.835	9	Tháng 6 năm 2024
Công ty VinSchool	Công ty con	1.539.500	9	Tháng 6 năm 2024
Công ty VinAcademy	Công ty con	935.600	9	Tháng 6 năm 2024
Công ty Xavinco	Công ty con	731.782	9	Tháng 6 năm 2024
Công ty Xalivico	Công ty con	200.000	9	Tháng 6 năm 2024
		7.948.717		

33.5 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 (*):

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

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

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

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

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

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

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

34. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	17.803.029	21.833.168
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	5.897.105	14.023.285
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	1.407.440	-
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(20.167.231)	(24.773.017)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu hoán đổi	(6.110.000)	-
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	(1.000.000)

35. CÁC CAM KẾT

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	786	14.440
Trên 1 đến 5 năm	3.142	59.056
Trên 5 năm	627.832	655.666
TỔNG CỘNG	631.760	729.162

Các cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 44.109 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 28.607 tỷ VND).

Các cam kết và nợ tiềm tàng khác

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

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

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

35. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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

Cam kết bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho một số công ty con

Công ty đã ký kết thỏa thuận hợp tác chương trình tài trợ nhà thầu, nhà cung cấp với một ngân hàng thương mại, trong đó Công ty đồng ý bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho một số công ty là các công ty thành viên do Công ty sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp tối thiểu 51% vốn điều lệ hoặc các công ty mà Công ty có tỷ lệ lợi ích tối thiểu 51% (căn cứ thông tin trên báo cáo tài chính năm gần nhất); hoặc các công ty khác có liên quan đến Công ty được giao trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư các công trình, dự án. Ngoài ra, Công ty cam kết thanh toán các khoản lãi, phí và các chi phí quá hạn của các khoản phát sinh từ việc chậm thanh toán của các công ty này.

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

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

Cam kết theo thư xác nhận hỗ trợ tài chính cho các công ty con

Nhằm hỗ trợ việc trình bày báo cáo tài chính theo giả định hoạt động liên tục của một số công ty con, Công ty dự kiến trong trường hợp cần thiết sẽ tiếp tục hỗ trợ đủ nguồn vốn cần thiết cho các công ty con này và cũng không yêu cầu thanh toán bất kỳ một khoản nợ đến hạn nào của các công ty con này phải trả Công ty và các công ty con khác.

Cam kết tài trợ không hoàn lại cho Công ty VinFast

Vào tháng 4 năm 2023, Công ty đã ký kết thỏa thuận tài trợ vốn với Công ty VinFast, theo đó, Công ty cam kết tài trợ không hoàn lại bằng tiền hoặc tài sản cho Công ty VinFast với giá trị tối đa 12.000 tỷ VND tới tháng 4 năm 2024, với giá trị dựa trên sự đồng thuận giữa hai bên, tại thời điểm nhận yêu cầu. Đồng thời, Công ty cũng cam kết cung cấp khoản vay với giá trị tối đa 24.000 tỷ VND. Việc giải ngân khoản tài trợ và khoản vay phụ thuộc vào quy định tại từng hợp đồng vay cụ thể, nguồn tài chính của Công ty và phê duyệt ở cấp có thẩm quyền của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã cấp cho Công ty VinFast các khoản vay với tổng giá trị là 22.949 tỷ VND.

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ quản lý</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần	3.442.139	1.257.198	133.952	4.833.289
Tổng doanh thu thuần	3.442.139	1.257.198	133.952	4.833.289
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	-	54.075	173.794	227.869
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	335.812	114.291	(261.701)	188.402
Thu nhập thuần không phân bổ (*)				1.967.421
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	-	10.474	2.244.699	2.255.173
Tài sản theo bộ phận	24.794.469	296.786	16.209.594	41.300.849
Tài sản không phân bổ (**)				246.345.051
TỔNG TÀI SẢN				287.645.900
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	91.002.399	-	11.277.868	102.280.267
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)				97.870.142
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				200.150.409

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ quản lý</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần	4.977.038	1.045.932	301.804	6.324.774
Tổng doanh thu thuần	4.977.038	1.045.932	301.804	6.324.774
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	-	77.843	273.883	351.726
Thu nhập trước thuế theo bộ phận	575.506	95.084	(23.845)	646.745
Thu nhập thuần không phân bổ (*)				1.347.636
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	-	33.542	1.664.152	1.697.694
Tài sản theo bộ phận	17.237.967	246.431	20.202.199	37.686.597
Tài sản không phân bổ (**)				212.480.879
TỔNG TÀI SẢN				250.167.476
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	69.088.635	540.566	8.306.427	77.935.628
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)				86.541.281
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				164.476.909

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (*) Chủ yếu bao gồm kết quả từ doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác và thu nhập khác.
- (**) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền và tương đương tiền, phải thu từ cho vay, dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng giảm giá khoản đầu tư, đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, lãi vay phải thu, phải thu về chuyển nhượng cổ phần, phải thu khác và một số tài sản khác.
- (***) Chủ yếu bao gồm các khoản vay, đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư, thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, lãi vay phải trả và một số khoản phải trả khác.

37. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ:		
- Đô la Mỹ	518.992	947.552

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi là 2.214 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2.214 tỷ VND).

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

38. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
		<i>năm 2022 (Đã được trình bày trước đây)</i>		<i>năm 2022 (Trình bày lại)</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG				
319	Phải trả ngắn hạn khác	20.621.870	800.000	21.421.870
320	Vay ngắn hạn	5.620.235	(800.000)	4.820.235
		<i>Năm trước (Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG				
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	29.460.421	800.000	30.260.421
33	Tiền thu từ đi vay	36.656.453	(800.000)	35.856.453

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

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

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 50,9% cổ phần của Công ty VinES cho ông Phạm Nhật Vượng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty với giá phí 1.820 tỷ VND.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-Vingroup về việc Công ty và các công ty con sẽ bán phần vốn góp lên tới 100% vốn điều lệ trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI ("Công ty SDI") và thực hiện thỏa thuận với một số đối tác để chuyển nhượng công ty. Hiện Công ty SDI đang sở hữu trên 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO ("Công ty SADO"), cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail").

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

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

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



Nguyễn Thị Bích Hồng
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
8	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
9	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty Cần Giờ	99,99	69,28	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	Công ty Sinh Thái	100,00	69,20	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	68,78	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Tư vấn và Đầu tư Việt Nam	70,00	48,44	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	67,82	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	46,76	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	69,34	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	69,28	Khu Đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	69,34	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty Thành phố Xanh	100,00	69,28	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Delta	Công ty Delta	100,00	69,31	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty KCN Vinhomes	100,00	69,34	Khu Đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	69,34	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ Phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Công ty Sơn Thái	99,99	69,27	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty VinCons	100,00	69,34	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Tự vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
24	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty Vincons 2	100,00	69,34	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	▶ Tự vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
25	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	69,34	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	▶ Kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) ^(*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	Công ty BĐS Trường Thịnh	99,00	68,64	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	Công ty Cá Tầm	100,00	69,31	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	Công ty Hiệp Thành Công	100,00	69,31	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,12	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,13	Số 233, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00	69,93	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	87,97	86,54	Số 148, Đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44, Phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách
34	Công ty Cổ phần Phát triển NVY	Công ty NVY	80,00	80,00	Số 1 đường Hà Nội, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
35	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00	69,31	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh VSN	Công ty VSN	100,00	100,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
37	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	98,01	98,01	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyễn, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
38	Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	98,03	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
39	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI (tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI)	Công ty SDI	100,00	100,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
40	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	Công ty SADO	100,00	100,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
41	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	99,04	99,04	Số 05, Đường Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyễn, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
42	Công ty Vinpearl Australia PTY LTD	Công ty Vinpearl Australia	100,00	100,00	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
43	Công ty Cape Wickham Golf Links PTY LTD	Công ty Cape Wickham Golf	100,00	100,00	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
44	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty Vinpearl Cửa Hội	100,00	100,00	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
45	Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt	Công ty Ngọc Việt	100,00	100,00	Tòa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
46	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Công ty VMC Holding	75,00	75,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Hoạt động tư vấn quản lý
47	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	75,00	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
48	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	Công ty VinMedTech	99,00	99,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Công ty VS	61,42	61,42	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Dịch vụ tư vấn quản lý
50	Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	61,43	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ giáo dục
51	Công ty TNHH World Academy	Công ty World Academy	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ giáo dục
52	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ giáo dục
53	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
54	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus	Công ty Vinbus	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Dịch vụ vận tải hành khách

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
55	Công ty VinFast Auto Ltd. (tên trước đây là Công ty VinFast Trading & Investment Ltd.)	Công ty VinFast Auto	50,69	50,69	61 Robinson Road, #06-01 (Suite 608), 61 Robinson, Singapore 068893	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
56	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Công ty VinFast	99,90	50,64	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất xe có động cơ
57	Công ty VinFast Germany GmbH	Công ty VinFast Germany	100,00	50,64	106 ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
58	Công ty VinFast Engineering Australia PTY Ltd	Công ty VinFast Australia	100,00	50,64	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô, xe máy; hợp tác nghiên cứu công nghệ và nhập khẩu, phân phối hàng hóa
59	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	50,96	Khu đô thị Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động tư vấn, đầu tư
60	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Công ty VinFast Trading	99,50	50,71	Khu đô thị Vinhomes Riverside (1)	Bán lẻ xe có động cơ
61	Công ty Vingroup USA, LLC	Công ty Vingroup USA	100,00	50,69	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
62	Công ty VinFast Auto, LLC	Công ty VinFast Auto USA	100,00	50,69	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
63	Công ty VinFast USA Distribution, LLC	Công ty VinFast USA Distribution	100,00	50,69	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
64	Công ty VinFast Auto Canada Inc.	Công ty VinFast Canada	100,00	50,96	Suite 2600, Three Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
65	Công ty VinFast France	Công ty VinFast France	100,00	50,96	95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
66	Công ty VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	100,00	50,96	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
67	Công ty VinFast Manufacturing US, LLC	Công ty VinFast Manufacturing US	100,00	50,69	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh City, State of North Carolina 27615, Mỹ	Lắp ráp EV và Ebus
68	Công ty SpecCo Ltd.	Công ty SpecCo	100,00	50,69	Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1- 9008, Cayman Islands	Công ty mua lại cho mục đích đặc biệt
69	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia	Công ty VinFast Indonesia	99,90	50,64	Axa Tower, 45th Floor, J.L. Prof. Dr. Satrio Kav 18., Karet Kuningan Village/Subdistrict, District. Setiabudi, City Adm. Jakarta South, DKI Jakarta Province.	Nghiên cứu và phát triển thị trường
70	Công ty VinFast Auto India Private Limited (tên trước đây là Công ty Varchaunam Consultancy Private Limited)	Công ty VinFast India	99,90	50,64	Fiat No.164, Ground Floor, Suryodaya Apartment, Pocket-8, Sector 12, Dwarka, New Delhi-110078, Ấn Độ	Kinh doanh ô tô
71	Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium VinFast	Công ty Pin Lithium VinFast	100,00	82,65	Nhà xưởng Bumper, thuộc Tổ hợp sản xuất ô tô VinFast, Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
72	Công ty VinFast UK Ltd	Công ty VinFast UK	100,00	50,69	21 Holborn Viaduct, London, EC1A 2DY, Anh	Kinh doanh ô tô
73	Công ty VinFast Auto (Thailand) Co., Ltd	Công ty VinFast Thailand	100,00	50,69	Level 29, The Offices at CentralWorld, 999/9 Rama I Road Khwaeng Pathumwan Bangkok Thailand 10330	Kinh doanh ô tô

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) ^(*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
74	Công ty VinFast Middle East FZE	Công ty VinFast UAE	100,00	50,69	Jebel Ali Freezone, Dubai, United Arab Emirates	Kinh doanh ô tô
75	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty VinES	51,00	51,00	Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
76	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty VinES Hà Tĩnh	99,80	50,90	Khu Kinh tế Vũng Áng, Xã Kỳ Lợi, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
77	Công ty VinES USA, LLC	Công ty VinES USA	100,00	51,00	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, Kent County	Kinh doanh pin: bán, cho thuê, sửa chữa pin
78	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	82,65	82,65	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
79	Công ty Vinsmart Trading and Investment Pte. Ltd.	Công ty Vinsmart Trading and Investment	100,00	82,65	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
80	Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.,	Công ty Vingroup Global	100,00	82,65	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, hợp tác nghiên cứu công nghệ
81	Công ty Vingroup Investment Pte. Ltd.,	Công ty Vingroup Investment	90,15	74,50	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
82	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	86,67	86,67	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
83	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS	Công ty VinCSS	65,00	65,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
84	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty VinHMS	65,00	65,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Sản xuất phần mềm

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) ^(*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
85	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	Công ty VinITIS	80,00	55,78	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
86	Công ty Cổ phần Vin3S	Công ty Vin3S	100,00	85,43	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
87	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty VinAI	65,00	65,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
88	Công ty Cổ phần VinBigData	Công ty VinBigData	65,00	65,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
89	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48	66,84	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
90	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Công ty Đá Trắng Bảo Lai	100,00	66,84	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
91	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thăng	Công ty Dốc Thăng	100,00	67,55	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
92	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Công ty An Phú	100,00	66,84	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
93	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	66,84	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
94	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00	67,05	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, 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 31 THÁNG 12 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) ^(*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
95	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	67,71	Thôn Ngòi Kén, Xã Liễu Đò, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
96	Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty Vinpro	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
97	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	68,76	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
98	Công ty Cổ phần VINDFS	Công ty VINDFS	80,00	80,00	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), Khu đô thị Biển An Viên, Phường Vĩnh Nguyễn, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh
99	Công ty TNHH Vinpearl Travel	Công ty Vinpearl Travel	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Đại lý du lịch
100	Công ty Vinsmart Ukraine, LLC	Công ty Vinsmart Ukraine	100,00	74,50	61105, Tòa nhà 15, Zabaikalskuy lane, Vung Kharkiv, Thành phố Kharkiv, Ukraina	Nghiên cứu và phát triển thị trường
101	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty Grand Prix	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
102	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	Công ty Newland	99,92	69,28	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đông Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
103	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	Công ty Vinpearl Huế	99,80	97,81	Số 50A, Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) ^(*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
104	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	Công ty Vinpearl Lạng Sơn	99,80	97,81	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shop - House, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
105	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	Công ty Vinpearl Tây Ninh	99,80	97,81	Số 90, Đường Lê Duẩn, Khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
106	Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	Công ty Vinpearl Quảng Bình	100,00	98,00	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
107	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ	Công ty Vinpearl Hotel Cần Thơ	99,80	97,81	Số 209, Đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
108	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	Công ty Vinpearl Hà Nam	99,80	97,81	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
109	Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
110	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	62,40	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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



