

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2022

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 53
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	54 - 62
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	63 - 64

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 72 được cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó chủ tịch	
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	
Ông Park Woncheol	Thành viên	miễn nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2022
Ông Yoo Ji Han	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2022

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Mai Hương Nội được Ông Nguyễn Việt Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền số 009/2021/GUQ-TGD-VINGROUP ngày 12 tháng 7 năm 2021.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho Quý IV năm 2022.

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

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

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


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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Giám đốc: 
Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		272.222.529	161.374.270
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	26.209.213	18.352.236
111	1. Tiền		7.896.295	10.330.320
112	2. Các khoản tương đương tiền		18.312.918	8.021.916
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	4.367.612	8.080.448
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.352.947	4.909.495
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.014.665	3.170.953
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		117.446.829	72.186.627
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	24.769.272	20.004.799
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		38.926.568	21.271.470
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	8.257.466	14.824.123
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	46.457.886	16.651.053
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(964.363)	(564.818)
140	IV. Hàng tồn kho	9	98.527.655	50.425.325
141	1. Hàng tồn kho		103.707.060	52.534.314
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5.179.405)	(2.108.989)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		25.671.220	12.329.634
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	3.640.986	1.299.866
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.432.650	6.795.531
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		297.527	609.199
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	13.300.057	3.625.038

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		302.584.761	267.010.195
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.020.595	598.956
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		2.790.661	-
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		4.097.898	-
215	3. Phải thu về cho vay dài hạn	7	2.486.207	455.249
216	4. Phải thu dài hạn khác	8	645.829	143.707
220	II. Tài sản cố định		122.908.696	130.695.959
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	104.993.428	106.067.440
222	Nguyên giá		134.302.601	132.703.787
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(29.309.173)	(26.636.347)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	17.915.268	24.628.519
228	Nguyên giá		30.778.904	31.311.619
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.863.636)	(6.683.100)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	38.400.267	35.133.258
231	1. Nguyên giá		48.534.086	43.552.966
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(10.133.819)	(8.419.708)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		111.164.089	83.325.334
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	111.164.089	83.325.334
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		11.170.860	9.230.804
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	493.514	293.494
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	10.707.516	8.831.485
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(166.336)	(45.470)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.3	136.166	151.295
260	VI. Tài sản dài hạn khác		8.920.254	8.025.884
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.642.485	5.714.976
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.480.865	867.364
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	1.032.337	299.089
269	4. Lợi thế thương mại	17	764.567	1.144.455
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		574.807.290	428.384.465

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		439.194.193	268.812.599
310	I. Nợ ngắn hạn		296.551.641	146.445.324
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		38.109.421	19.648.464
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	74.825.233	21.680.341
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	20.335.637	5.657.022
314	4. Phải trả người lao động		1.612.492	1.318.795
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	39.409.749	26.282.817
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	3.439.219	3.187.424
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	66.647.396	40.561.593
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23.1	48.068.184	20.036.906
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		4.104.310	8.071.962
330	II. Nợ dài hạn		142.642.552	122.367.275
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		481.840	1.657.979
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	4.176.751	4.348.409
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	2.030.171	1.650.171
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23.2	120.091.950	102.011.250
339	5. Trái phiếu hoán đổi	24	9.866.970	9.488.495
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.149.256	1.033.936
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		4.845.614	2.177.035

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		135.613.097	159.571.866
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	135.613.097	159.571.866
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		38.688.573	38.675.533
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.139.356	38.052.148
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		549.217	623.385
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		40.050.133	40.063.173
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		18.481.872	18.481.872
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.344.123)	(1.344.123)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(275.912)	(198.406)
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		87.845	77.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		14.009.307	4.718.123
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		4.709.654	4.350.965
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		9.299.653	367.158
429	8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		25.915.402	59.097.849
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		574.807.290	428.384.465

Thas

[Signature]



Văn Thị Hải Hà
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng

Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	41.172.043	34.878.247	101.587.498	125.780.761
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	4.189	38.815	64.031	92.891
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	41.167.854	34.839.432	101.523.467	125.887.870
11	4. Giá vốn hàng bán	27	28.363.383	26.214.485	87.474.772	91.623.165
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		12.804.471	8.624.947	14.048.695	34.064.705
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	2.529.341	3.463.976	33.618.582	16.045.903
22	7. Chi phí tài chính	28	2.269.396	2.853.745	14.285.149	11.363.667
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		2.953.960	2.272.523	11.052.253	10.288.893
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	16.1	(3.360)	(5.758)	(80.859)	(41.668)
25	9. Chi phí bán hàng		3.683.344	1.877.839	9.245.599	6.909.908
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		5.170.071	9.373.057	16.347.760	24.034.459
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.207.641	(2.021.476)	7.707.910	7.760.906
31	12. Thu nhập khác	29	186.298	668.612	5.969.443	1.164.220
32	13. Chi phí khác	29	439.198	5.215.332	983.558	5.778.675
40	14. Lãi/(lỗ) khác	29	(252.900)	(4.546.720)	4.985.885	(4.614.455)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.954.741	(6.568.196)	12.693.795	3.146.451
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	3.618.126	2.283.670	11.071.198	9.905.355
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	(73.706)	432.627	(359.223)	799.260
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		410.321	(9.284.493)	1.981.820	(7.558.164)
	Trong đó:					
61	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ	25	1.558.987	(5.706.472)	8.351.853	(2.513.883)
62	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25	(1.148.666)	(3.578.021)	(6.370.033)	(5.044.281)

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

		Đơn vị tính: VND				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Năm nay	Năm trước
70	19. Lãi(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu				2.251	(685)

Thư

Văn Thị Hải Hà
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng

Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc



Thư

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		12.693.795	3.146.451
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao, hao mòn và lãi từ giao dịch mua rẻ		21.253.182	14.919.628
3	Thay đổi các khoản dự phòng		3.619.482	10.100.081
4	Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá		1.831.893	(508.816)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(36.391.924)	(7.287.409)
6	Chi phí lãi vay		11.052.253	10.288.893
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		14.058.681	30.658.828
9	Tăng các khoản phải thu		(47.702.373)	(16.715.014)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(49.042.005)	12.889.865
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		98.538.286	(24.749.053)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(3.828.454)	2.669.686
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		2.556.547	988.155
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.960.386)	(9.217.300)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.519.016)	(10.731.071)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh		101.280	(14.205.904)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(79.519.932)	(36.840.586)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.963.686	79.459
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.602.113)	(12.270.575)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		11.362.128	12.955.430
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(11.627.662)	(4.738.560)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		54.751.852	16.765.078
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.178.125	1.665.964
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(20.493.916)	(22.383.790)

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

Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		218.900	20.461.915
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			(4.250)
33	Tiền thu từ đi vay		74.271.015	70.266.832
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(42.858.281)	(63.334.265)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(3.382.021)	(1.718.207)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		28.249.613	25.672.025
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		7.856.977	(10.917.669)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		18.352.236	29.403.688
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			(133.783)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	26.209.213	18.352.236



Văn Thị Hải Hà
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn thông thường là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Tập đoàn thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

2.3 Niên độ kế toán

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

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

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và năm trước.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng tồn kho sản xuất

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

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

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

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

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

Thành phẩm và bán thành phẩm

- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

Chi phí nghiên cứu và triển khai

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.8 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

3.15 Các khoản dự phòng*Dự phòng chung*

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

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành sản phẩm xe đã bán

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho các sản phẩm khác

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

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

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam. Sự thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ phân chia lợi nhuận được trình bày ở Thuyết minh số 3.1.

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

3.19 Người mua trả tiền trước

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.21 Hợp đồng xây dựng**

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

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

3.22 Thuế*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.23 Trái phiếu hoán đổi

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

3.24 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.25 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

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

3.26 Lãi trên cổ phiếu

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.26 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)**

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

3.27 Thông tin theo bộ phận

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

3.28 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền mặt	18.697	9.235
Tiền gửi ngân hàng	7.865.932	10.308.882
Tiền đang chuyển	11.666	12.203
Các khoản tương đương tiền	18.312.918	8.021.916
TỔNG CỘNG	26.209.213	18.352.236

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư và tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 8,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 0,2%/năm đến 4,0%/năm).

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

B09a-DN/HN

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
		Dự phòng		Dự phòng	
- Trái phiếu	2.352.947	2.352.947	4.909.495	4.909.495	-
TỔNG CỘNG	2.352.947	2.352.947	4.909.495	4.909.495	-

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
- Tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.014.665	2.014.665	3.170.953	3.170.953	-
- Trái phiếu	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	2.014.665	2.014.665	3.170.953	3.170.953	-

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng, chứng chỉ tiền gửi và trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 3,9% đến 10,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3,0%/năm đến 6,5%/năm).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	9.869.539	13.526.778
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	11.011.100	2.738.816
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	711.109	902.945
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	242.849	119.740
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	290.479	275.061
Phải thu từ hoạt động sản xuất	827.924	594.408
Phải thu khác	1.816.272	1.847.051
TỔNG CỘNG	24.769.272	20.004.799

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	6.989.209	7.632.550
Các khoản cho vay các đối tác	657.057	261.673
Các khoản cho vay các đối tác cá nhân	611.200	6.929.900
TỔNG CỘNG	8.257.466	14.824.123
Dài hạn:		
Khoản cho vay các đối tác	9.475.416	8.087.799
<i>Trong đó: các khoản cho vay đến hạn thu hồi</i>	<i>(6.989.209)</i>	<i>(7.632.550)</i>
TỔNG CỘNG	2.486.207	455.249

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

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Phải thu từ thu chi hộ	991.796	1.610.462
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	954.755	5.442.647
Đặt cọc, ký quỹ, ứng vốn cho mục đích đảm bảo phát triển dự án, mở bán căn hộ và thực hiện hợp đồng	760.848	992.972
Phải thu hợp đồng xây dựng chuyển giao	1.615.658	2.624.279
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư	34.514.759	-
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	2.312.045	697.593
Phải thu khác	5.308.025	5.283.100
TỔNG CỘNG	46.457.886	16.651.053
Dài hạn:		
Lãi phải thu từ cho vay	52.633	412
Phải thu khác	593.196	143.295
TỔNG CỘNG	645.829	143.707

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng	76.012.268	37.588.078
Bất động sản sẵn sàng để bán	662.911	985.886
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động sản xuất	4.007.597	990.285
Hàng mua đang đi đường	1.211.823	800.825
Nguyên vật liệu	14.151.942	6.356.016
Thành phẩm, hàng hóa từ hoạt động sản xuất	5.465.453	1.836.693
Hàng tồn kho khác	2.195.066	3.976.531
TỔNG CỘNG	103.707.060	52.534.314
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.179.405)	(2.108.989)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	98.527.655	50.425.325

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: Triệu VND					
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	61.016.951	66.060.621	2.639.187	661.798	2.325.230	132.703.787
Mua mới	-	3.170.465	389.295	235.802	101.272	3.896.834
Xây dựng mới	7.473.291	11.501.539	959.761	163.478	1.043.570	21.141.639
Thanh lý, nhượng bán	(110.693)	(17.404.369)	(217.507)	(72.868)	(65.136)	(17.870.573)
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	(570.860)	(110.674)	-	-	-	(681.534)
Giảm do thanh lý công ty con	(2.459.087)	(2.104.007)	(102.031)	(3.734)	(294.975)	(4.963.834)
Thay đổi khác	(629.149)	750.933	3.906	(92.025)	42.617	76.282
Số dư cuối kỳ	64.720.453	61.864.508	3.672.611	892.451	3.152.578	134.302.601
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	7.804.199	16.594.655	917.444	387.251	932.798	26.636.347
Khấu hao trong kỳ	2.244.117	6.576.167	309.461	157.870	317.038	9.604.653
Thanh lý, nhượng bán	(62.975)	(4.130.966)	(118.216)	(18.810)	(37.672)	(4.368.639)
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	(117.343)	(79.487)	-	-	-	(196.830)
Giảm do thanh lý công ty con	(1.013.952)	(1.120.095)	(66.106)	(3.551)	(116.454)	(2.320.158)
Thay đổi khác	11.014	6.297	(577)	(66.277)	3.343	(46.200)
Số dư cuối kỳ	8.865.060	17.846.571	1.042.006	456.483	1.099.053	29.309.173
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	53.212.752	49.465.966	1.721.743	274.547	1.392.432	106.067.440
Số dư cuối kỳ	55.855.393	44.017.937	2.630.605	435.968	2.053.525	104.993.428

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Bán quyền và các tài sản cố định vô hình liên quan khác	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu kỳ	533.835	3.673.032	25.136.623	1.968.129	31.311.619
Mua mới	-	289.267	36.738	217.814	543.819
Xây dựng mới	-	801.512	10.857.954	113.667	11.773.133
Thanh lý	-	(62.558)	(11.733.176)	(91.308)	(11.887.042)
Giảm do bán công ty con	(973)	(982.093)	(7.891)	(2.691)	(993.648)
Thay đổi khác	(3.362)	1.295	33.042	48	31.023
Số dư cuối kỳ	529.500	3.720.455	24.323.290	2.205.659	30.778.904
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu kỳ	112.357	1.326.604	5.031.048	213.091	6.683.100
Hao mòn trong kỳ	17.234	654.573	8.685.979	236.608	9.594.394
Thanh lý	-	(43.101)	(3.176.255)	(5.435)	(3.224.791)
Giảm do bán công ty con	(973)	(177.652)	(11.420)	(1.307)	(191.352)
Thay đổi khác	-	915	1.370	-	2.285
Số dư cuối kỳ	128.618	1.761.339	10.530.722	442.957	12.863.636
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu kỳ	421.478	2.346.428	20.105.575	1.755.038	24.628.519
Số dư cuối kỳ	400.882	1.959.116	13.792.568	1.762.702	17.915.268

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	36.616.482	6.936.484	43.552.966
Mua mới	1.864.352	5.414	1.869.766
Xây dựng mới	2.452.888	377.645	2.830.533
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	570.860	110.674	681.534
Giảm do thanh lý công ty con	(312.507)	-	(312.507)
Thay đổi khác	(362.986)	274.780	(88.206)
Số dư cuối kỳ	<u>40.829.089</u>	<u>7.704.997</u>	<u>48.534.086</u>
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	5.428.716	2.990.992	8.419.708
Khấu hao trong kỳ	947.842	674.434	1.622.276
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	117.343	79.487	196.830
Giảm do thanh lý công ty con	(88.785)	-	(88.785)
Thay đổi khác	(79.902)	63.692	(16.210)
Số dư cuối kỳ	<u>6.325.214</u>	<u>3.808.605</u>	<u>10.133.819</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	<u>31.187.766</u>	<u>3.945.492</u>	<u>35.133.258</u>
Số dư cuối kỳ	<u>34.503.875</u>	<u>3.896.392</u>	<u>38.400.267</u>

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu kỳ	83.325.334	67.921.619
Tăng do mua công ty con	3.868.218	4.873
Tăng trong kỳ	73.241.595	35.381.916
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(21.141.639)	(9.369.091)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(11.773.133)	(5.248.059)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(2.830.533)	(2.101.409)
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.441.779)	(1.797.017)
Giảm do bán công ty con	(9.711.005)	(281.416)
Giảm khác	(2.372.969)	(1.186.082)
Số cuối kỳ	111.164.089	83.325.334

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Dự án	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Vinfast	20.110.442	9.373.606
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.980.002	12.730.669
Dự án Khu đô thị khu vực TP.HCM	13.470.476	12.360.561

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

B09a-DN/HN

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số đầu kỳ	Phân chia lãi/lỗ từ công ty liên kết, liên doanh	Đầu tư tăng thêm trong kỳ	Thanh lý đầu tư trong kỳ/Khác	Số cuối kỳ
	147.909	(44.936)	-	-	102.973
Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium	89.562	(615)	-	-	88.947
Công ty TNHH Khai thác và chế biến đá Tường Phú	47.738	-	-	-	47.738
Công ty CP Giống vật nuôi Hà Nội	5.616	500	-	(282)	5.834
Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	2.669	(2.874)	-	-	(205)
Công ty TNHH Công nghệ VIN-ACE	-	(32.760)	557.295	(524.535)	-
Công ty CP One Mount Group	-	-	50.474	-	50.474
Công ty CP Genestory	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G	-	-	139.450	-	139.450
Công ty CP Đầu tư Hiệp Thành Công	-	-	14.700	-	14.700
Công ty CP Du lịch Cà Tầm	-	(174)	43.777	-	43.603
TỔNG CỘNG	293.494	(80.859)	805.696	(524.817)	493.514

Đơn vị tính: Triệu VND

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium	65,00	53,72	▶ Sản xuất pin và ắc quy
2	Công ty TNHH Khai thác và chế biến đá Tường Phú	40,00	27,05	▶ Khai thác khoáng sản
3	Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội	37,63	37,63	▶ Chăn nuôi gia súc
4	Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	27,76	18,13	▶ In ấn
5	Công ty TNHH Công nghệ Vin-ACE	40,00	33,06	▶ Sản xuất linh kiện điện tử và thiết bị truyền thông
6	Công ty CP Genestory	45,32	45,32	▶ Nghiên cứu, phát triển công nghệ
7	Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G	49,00	24,99	▶ Sản xuất pin và ắc quy
8	Công ty CP Đầu tư Hiệp Thành Công	49,00	33,98	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP Du lịch Cà Tầm	48,67	33,75	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản MV1 Việt Nam	2.593.324	2.392.849
Công ty CP kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	614.958	2.179.637
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	1.874.790	950.395
Prologium Holdings Ltd	1.186.500	-
Công ty CP Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	1.800.000	-
StoreDot Ltd	937.268	937.469
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Ngọc Viễn Đông	521.072	521.072
Công ty TNHH ĐT kinh doanh Thương mại Phát Lộc	342.076	-
Công ty CP Kinh doanh bất động sản S-Vin Việt Nam	363.621	363.621
Tổng Công ty Dệt may Việt Nam	-	276.197
Các khoản đầu tư khác	473.907	1.210.245
TỔNG CỘNG	10.707.516	8.831.485

16.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền gửi dài hạn	6.486	1.615
Trái phiếu dài hạn	129.680	149.680
TỔNG CỘNG	136.166	151.295

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Công ty Nam Hà Nội</i>	<i>Công ty Sài Đông</i>	<i>Công ty Hoàng Gia</i>	<i>Các công ty con khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	1.479.784	1.455.055	812.737	2.553.095	6.300.671
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	(83.776)	(83.776)
Số dư cuối kỳ	<u>1.479.784</u>	<u>1.455.055</u>	<u>812.737</u>	<u>2.469.319</u>	<u>6.216.895</u>
Phân bổ lũy kế					
Số dư đầu kỳ	1.479.784	1.249.675	812.737	1.614.020	5.156.216
Phân bổ trong kỳ	-	113.508	-	229.204	342.712
Giảm trong kỳ	-	-	-	(46.600)	(46.600)
Số dư cuối kỳ	<u>1.479.784</u>	<u>1.363.183</u>	<u>812.737</u>	<u>1.796.624</u>	<u>5.452.328</u>
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	-	205.380	-	939.075	1.144.455
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>91.872</u>	<u>-</u>	<u>672.695</u>	<u>764.567</u>

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm các khoản người mua trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn; khoản ứng trước cho mục đích thực hiện hợp đồng xây dựng và người mua trả tiền trước cho các hoạt động kinh doanh khác.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.536.068	3.352.838
Thuế giá trị gia tăng	7.762.780	232.541
Thuế thu nhập cá nhân	651.083	203.488
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	515.990	1.039.259
Thuế và các khoản phải nộp khác	1.869.716	828.896
TỔNG CỘNG	20.335.637	5.657.022

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Chi phí lãi vay trích trước	1.510.851	1.114.991
Chi phí xây dựng trích trước	26.879.114	17.543.882
Chi phí bán hàng trích trước	5.467.426	3.427.101
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ	1.598.130	1.693.792
Các khoản chi phí phải trả khác	3.954.228	2.503.051
TỔNG CỘNG	39.409.749	26.282.817

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động giáo dục	2.136.517	1.675.204
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự và căn hộ	714.450	896.437
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý biệt thự và căn hộ	494.848	450.627
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	93.404	165.156
TỔNG CỘNG	3.439.219	3.187.424
Dài hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự và căn hộ	2.072.650	2.836.386
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	691.057	1.013.423
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	1.413.044	498.600
TỔNG CỘNG	4.176.751	4.348.409

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

22.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	37.237.224	29.267.571
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	22.528.367	3.386.830
Quỹ bảo trì căn hộ	2.238.035	2.471.719
Đặt cọc từ khách hàng thuê phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22.2)	561.557	556.451
Phải trả khác	4.082.213	4.879.022
TỔNG CỘNG	66.647.396	40.561.593

22.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê	1.468.294	1.352.921
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22.1)	(561.557)	(556.451)
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	641.833	519.233
Phải trả dài hạn khác	481.601	334.468
TỔNG CỘNG	2.030.171	1.650.171

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

Quý IV năm 2022

23. VAY VÀ NỢ**23.1 Vay và nợ ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay ngắn hạn	22.918.538	2.782.927
Vay dài hạn đến hạn trả	15.956.799	6.368.452
Trái phiếu đến hạn trả	9.192.847	10.885.527
TỔNG CỘNG	48.068.184	20.036.906

23.2 Vay và nợ dài hạn

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
		<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay dài hạn	23.2.1	61.697.982	55.781.282
Trái phiếu phát hành	23.2.2	58.393.968	46.229.968
TỔNG CỘNG		120.091.950	102.011.250

23.2.1 Vay dài hạn

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Số cuối kỳ (Triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	751.565	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 12 năm 2024
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(342.160)</i>	
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	37.864	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 4 năm 2023
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(37.864)</i>	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	9.394.409	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 6 năm 2027
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(3.154.943)</i>	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	1.032.000	Từ tháng 8 năm 2023 đến tháng 8 năm 2024
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(687.000)</i>	
Khoản vay hợp vốn 1	USD	14.835.541	Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 9 năm 2030
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(2.125.170)</i>	
Khoản vay hợp vốn 2	USD	4.590.445	Tháng 4 năm 2023
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(4.590.445)</i>	
Khoản vay hợp vốn 3	USD	2.290.961	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(176.775)</i>	
Khoản vay hợp vốn 4	USD	4.780.477	Từ tháng 5 năm 2023 đến tháng 11 năm 2024
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(1.091.622)</i>	
Khoản vay hợp vốn 5	USD	5.456.668	Từ tháng 5 năm 2023 đến tháng 11 năm 2024
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(1.258.871)</i>	
Khoản vay hợp vốn 6	USD	9.120.575	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(707.550)</i>	
Khoản vay hợp vốn số 7	USD	8.411.859	Từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 2 năm 2026
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(1.291.279)</i>	
Khoản vay hợp vốn số 8	USD	3.003.803	Từ tháng 11 năm 2024 đến
Khoản vay hợp vốn số 9	USD	5.306.447	Từ tháng 11 năm 2025 đến
Một số đối tác doanh nghiệp	VND	8.642.167	Từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 6 năm 2024
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(493.120)</i>	
TỔNG CỘNG		61.697.982	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>		<i>77.654.781</i>	
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(15.956.799)</i>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2022**23. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)**23.2 Vay và nợ dài hạn** (tiếp theo)**23.2.1 Vay dài hạn** (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Khoản vay</i>	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Lãi suất</i>
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,5%/năm đến trên 10%/năm, lãi suất cố định 10%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định 9%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 0,96% đến 7,744%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi từ 4,1%/năm đến 9,15%/năm

23.2.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối kỳ (Triệu VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương <i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>	41.533.653 (9.192.847)	Từ 3 đến 10 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 2,8% đến 4,5%/năm; lãi suất cố định 8,5%/năm
Credit Suisse Singapore Limited, The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited (Singapore) và Morgan Stanley Asia (Singapore) PTE	11.620.830	5 năm	Lãi suất cố định 3%/năm
Deutsche Bank AG, Singapore Branch và Credit Suisse Singapore Limited	14.432.332	5 năm	Lãi suất thả nổi, từ 2% - 4%/năm
TỔNG CỘNG	58.393.968		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	67.586.815		
<i>Trái phiếu đến hạn trả</i>	(9.192.847)		

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ vay nợ của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm một số hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư, khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á; và một số cổ phiếu được nắm giữ bởi Công ty và một số công ty con khác trong Tập đoàn.

24. TRÁI PHIẾU HOÁN ĐỔI

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Đơn vị tính: Triệu VND
Năm trước									
Số đầu kỳ	34.447.691	35.411.957	(2.284.059)	67.845	7.235.206	(42.408)	4.359.645	57.169.438	136.365.315
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(2.513.883)	(5.044.281)	(7.558.164)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	4.227.842	-	-	-	6.967.448	-	(11.195.290)	-	-
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	10.382.468	10.382.468
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	159.903	159.903
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát	-	242.578	-	-	-	-	18.355.549	(2.307.443)	16.290.684
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	4.408.638	939.936	-	-	-	-	84.998	5.433.572
- Bán công ty con	-	-	-	-	-	-	-	376.543	376.543
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(1.718.207)	(1.718.207)
- Công ty con tăng vốn	-	-	-	10.000	4.279.218	-	(4.279.218)	-	-
- Thay đổi khác	-	-	-	-	-	(155.998)	(8.680)	(5.570)	(160.248)
Số cuối kỳ	38.675.533	40.063.173	(1.344.123)	77.845	18.481.872	(198.406)	4.718.123	59.097.849	159.571.866
Năm nay									
Số đầu kỳ	38.675.533	40.063.173	(1.344.123)	77.845	18.481.872	(198.406)	4.718.123	59.097.849	159.571.866
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	8.351.853	(6.370.033)	1.981.820
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	13.040	(13.040)	-	-	-	-	-	-	-
- Bán công ty con	-	-	-	-	-	-	(200.508)	(1.193.871)	(1.394.379)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát	-	-	-	-	-	-	1.148.308	(22.453.891)	(21.305.583)
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	218.900	218.900
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(3.382.021)	(3.382.021)
- Thay đổi khác	-	-	-	10.000	-	(77.506)	(8.469)	(1.531)	(77.506)
Số cuối kỳ	38.688.573	40.050.133	(1.344.123)	87.845	18.481.872	(275.912)	14.009.307	25.915.402	135.613.097

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Tổng doanh thu	41.172.043	34.878.247
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	29.152.683	23.101.519
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	2.061.824	1.013.313
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	1.440.503	717.378
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	1.234.370	909.083
<i>Doanh thu cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	1.374.388	763.324
<i>Doanh thu hoạt động sản xuất</i>	3.604.709	4.110.955
<i>Doanh thu khác</i>	2.303.566	4.262.675
Các khoản giảm trừ doanh thu	(4.189)	(38.815)
Doanh thu thuần	41.167.854	34.839.432
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	29.152.683	23.101.354
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	2.061.824	1.013.313
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	1.440.028	716.243
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	1.234.370	909.083
<i>Doanh thu cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	1.374.388	763.324
<i>Doanh thu hoạt động sản xuất</i>	3.600.999	4.072.537
<i>Doanh thu khác</i>	2.303.562	4.263.578

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

Quý IV năm 2022

26. DOANH THU (tiếp theo)**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	723.214	715.648
Lãi chênh lệch tỷ giá	164.859	(6.886)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con	1.277.512	2.729.658
Thu nhập từ cổ tức	135.690	-
Thu nhập tài chính khác	228.066	25.556
TỔNG CỘNG	2.529.341	3.463.976

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	13.575.077	9.109.421
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	944.865	819.420
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	2.773.232	2.967.076
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	939.831	775.495
Giá vốn cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.017.848	475.211
Giá vốn hoạt động sản xuất	7.292.744	7.475.842
Giá vốn khác	1.819.786	4.592.020
TỔNG CỘNG	28.363.383	26.214.485

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2022**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	2.589.621	1.701.054
Chi phí phát hành trái phiếu	364.339	571.469
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá	(1.061.505)	104.616
Chi phí tài chính khác	376.941	476.606
TỔNG CỘNG	<u>2.269.396</u>	<u>2.853.745</u>

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Thu nhập khác	186.298	668.612
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	5.991	45.388
Thu nhập từ phạt hợp đồng	170.058	199.545
Thu nhập khác	10.249	423.679
Chi phí khác	439.198	5.215.332
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	301.297	198.966
Chi phí khác	137.901	5.016.366
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>(252.900)</u>	<u>(4.546.720)</u>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.618.126	2.283.670
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(73.706)	432.627
TỔNG CỘNG	<u>3.544.420</u>	<u>2.716.297</u>

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ thanh lý tài sản cố định	28.999.001
		Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	24.429.340
		Cán trừ công nợ giữa phải thu từ thanh lý tài sản và phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	(24.208.340)
		Thu tiền từ thanh lý tài sản cố định	2.000.000
		Phải trả tiền mua dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và tư vấn	163.448
		Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	243.961
		Thu tiền từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	239.630
		Thanh toán tiền dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và tư vấn	175.212
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải trả liên quan đến thuê tài sản	1.148.215
		Tạm ứng	146.112
Các cá nhân	Thành viên mật thiết của cá nhân quản lý công ty con	Hoàn tiền tạm ứng	104.610
		Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	869.400
	Chủ tịch Tập đoàn	Nhận tiền hỗ trợ	350.000

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

Trong kỳ, Tập đoàn cung cấp và sử dụng dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường, đồng thời không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2021: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

Các khoản phải thu và phải trả lớn với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Phải thu dài hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu thanh lý tài sản cố định	2.790.661
			2.790.661
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải trả thuê tài sản	1.148.215
			1.148.215

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

Tập đoàn đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản và sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 60.465 tỷ VND.

Tập đoàn cũng có các cam kết xây dựng Dự án tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2 (đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở, Hà Nội), Dự án Khu công viên và Hồ điều hòa (khu vực phía Bắc và mở rộng phía Nam nghĩa trang Mai Dịch, Hà Nội) và Dự án Khu công viên và hồ điều hòa (tại lô đất CV1, Khu đô thị Cầu Giấy, Hà Nội) theo các hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) được ký kết với một số cơ quan Nhà nước.

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đến 1 năm	5.252.974	4.838.523
Trên 1 đến 5 năm	9.353.279	8.799.225
Trên 5 năm	6.331.942	7.022.133
TỔNG CỘNG	20.938.195	20.659.881

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

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

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

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

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	997.177	724.226
Trên 1 đến 5 năm	3.830.784	3.347.380
Trên 5 năm	17.355.576	15.873.335
TỔNG CỘNG	22.183.537	19.944.941

Các cam kết khác

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

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

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

Theo hợp đồng chuyển nhượng vốn giữa Công ty Vinhomes, công ty con, với một đối tác doanh nghiệp ký ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cầm Giờ cam kết mua lại 32,5% vốn điều lệ của công ty TNHH TTTC Berjaya. Khoản cam kết còn lại mà Công ty Vinhomes phải chi trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 503,7 tỷ VND.

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

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, Công ty Metropolis Hà Nội, công ty con, đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển một dự án bất động sản với một số đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội đã đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp để nhận quyền chọn mua phần vốn góp của công ty này trong dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp. Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND. Khoản vốn đầu tư cam kết của Công ty Hoàng Gia tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 782 tỷ VND.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2022**32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)***Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty Vận hành Vincom Retail*

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

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

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

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

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

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

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

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

Cam kết liên quan đến sản lượng mua hàng

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

Nợ tiềm tàng liên quan tới phạt dừng hợp đồng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã ước tính các chi phí bồi thường do dừng hợp đồng với các nhà cung cấp liên quan đến dự án sản xuất xe xăng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình đàm phán để xác định giá trị cuối cùng của khoản bồi thường với các nhà cung cấp.

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

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

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: Triệu VND								
	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần									
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	54.861.080	7.579.510	7.001.327	4.316.649	3.760.204	12.604.245	11.400.452		101.523.467
Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1)	-	532.354	530.928	163.389	-	959.622	3.670.057	(5.856.350)	-
Tổng doanh thu thuần	54.861.080	8.111.864	7.532.255	4.480.038	3.760.204	13.563.867	15.070.509	(5.856.350)	101.523.467
Kết quả hoạt động kinh doanh									
Khấu hao và hao mòn	374.588	1.915.572	2.660.792	620.866	440.782	14.555.106	685.476	-	21.253.182
Phân được chia từ tổ của công ty liên kết và liên doanh	(173)	-	-	-	-	(47.810)	(32.876)	-	(80.859)
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	24.483.450	3.514.160	(5.902.192)	(664.446)	26.369	(33.253.943)	171.079		(11.625.523)
Thu nhập thuần không phân bổ (2)									24.319.318
Tài sản và công nợ									
Tài sản theo bộ phận	242.202.650	54.841.935	45.577.107	8.494.650	10.045.214	151.576.711	10.206.238		522.944.505
Tài sản không phân bổ (3)	-	-	-	-	-	-	-		51.862.785
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	147.285.296	3.927.917	12.521.259	1.133.995	2.705.285	35.307.324	24.551.310		227.432.386
Tổng nợ phải trả không phân bổ (4)									211.761.807
Các thông tin bộ phận khác									
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	108.778	-	-	-	-	242.218	142.518	-	493.514
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	18.112.153	3.019.265	3.038.998	1.053.942	1.586.357	51.529.006	1.275.104	-	79.614.825

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

Văn Thị Hải Hà
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hường Nội
Phó Tổng Giám đốc

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
1	Công ty CP Vincom Retail	60,33%	60,33%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100,00%	60,33%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Suối Hoa	98,01%	59,13%	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, P. Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	100,00%	60,33%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	99,90%	60,27%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty CP Vinhomes	69,34%	69,34%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản Xây dựng nhà và các công trình dân dụng Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Thành Phố Hoàng Gia	97,85%	67,85%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng	100,00%	69,31%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP Bất Động Sản Xavinco	96,44%	96,12%	191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Xalivico	74,00%	71,13%	Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

<u>SII</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thăng Long	73,00%	69,93%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ Phần Trung Tâm Hội Chợ Triển Lãm Việt Nam	87,97%	86,54%	Số 148 đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00%	69,34%	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty CP Sách Việt Nam	65,33%	65,33%	Số 44 phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách
15	Công ty CP Đô Thị Du Lịch Càn Giờ	99,89%	69,18%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH Phát Triển Công Viên Trung Tâm	100,00%	69,31%	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Sinh Thái	100,00%	69,26%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	99,39%	68,83%	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park, Lô đất CCTP-10, Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Và Đầu Tư Việt Nam	70,00%	48,48%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Thăng Long	90,00%	62,40%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty TNHH Đô Thị Đại Học Quốc tế Berjaya Việt Nam	97,90%	67,73%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Làng Vân	100,00%	69,23%	Số 07, đường Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
23	Công ty TNHH Trung Tâm Tài Chính Việt Nam Berjaya	67,50%	46,70%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	100,00%	69,34%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
25	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn	100,00%	69,18%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty CP Phát triển GS Cử Chi	100,00%	69,27%	Tầng 20A, TTTM Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty CP Phát Triển Thành Phố Xanh	100,00%	69,19%	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty CP Delta	100,00%	69,29%	110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty CP Đầu Tư Khu Công Nghiệp Vinhomes	100,00%	69,33%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Đại An	100,00%	69,34%	Quốc lộ 5A, thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty CP Kinh Doanh Thương Mại SADO	100,00%	100,00%	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
32	Công ty Cổ Phần Thương Mại Và Đầu Tư Sơn Thái	99,99%	69,18%	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội	100,00%	69,26%	Tầng 2, khu AImaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
34	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	100,00%	69,34%	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ ô tô con
35	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	99,00%	68,64%	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất Kinh doanh bất động sản
36	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00%	69,34%	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	
37	Công ty CP Vinpearl	100,00%	100,00%	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
38	Công ty CP Cảng Nha Trang	99,02%	99,02%	05 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
39	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
40	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
41	Công ty TNHH Vinpearl Australia	100,00%	100,00%	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
42	Công ty TNHH Cape Wickham Golf Links	100,00%	100,00%	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
43	Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	100,00%	100,00%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
44	Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa	99,80%	99,80%	Số 27, Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
45	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	99,80%	99,80%	Số 50A, Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
46	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	99,80%	99,80%	Tổ hợp TTMM, 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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
47	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	99,80%	99,80%	Số 90, Đường Lê Duẩn, Khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
48	Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	100,00%	100,00%	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
49	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ	99,80%	99,80%	Số 209, Đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
50	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	99,80%	99,80%	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
51	Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh VMC Holding	75,00%	75,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý
52	Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec	100,00%	75,00%	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
53	Công ty Cổ phần Vinschool	100,00%	79,53%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
54	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
55	Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ Vincom	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
56	Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải Sinh Thái VinBus	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ vận tải hành khách
57	Công ty TNHH World Academy	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
58	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	79,53%	79,53%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
59	Công ty Cổ phần VinFa	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
60	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	99,00%	99,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
61	Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	99,90%	51,47%	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất xe có động cơ
62	Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Và Dịch Vụ Vinfast	99,50%	51,21%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ ô tô con
63	Công ty TNHH Vinfast Germany	100,00%	51,47%	106 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
64	Công ty TNHH Vinfast Engineering Australia	100,00%	51,47%	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô & xe máy, Hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa
65	Công ty CP Nghiên Cứu Và Sản Xuất Vinsmart	82,65%	82,65%	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
66	Công ty CP Vingroup Investment Việt Nam	100,00%	51,63%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
67	Công ty TNHH Vingroup Global	100,00%	82,65%	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ
68	Công ty TNHH Vingroup Investment	90,15%	74,50%	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
69	Công ty TNHH Vingroup USA	100,00%	51,63%	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
70	Công ty TNHH Vinfast Auto	100,00%	51,63%	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
71	Công ty TNHH Vinfast USA Distribution	100,00%	51,63%	333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
72	Công ty TNHH VinFast Auto Canada	100,00%	51,63%	Suite 2600, Three Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
73	Công ty TNHH Vinfast France	100,00%	51,63%	95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
74	Vinfast Netherlands B.V	100,00%	51,63%	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
75	Công ty TNHH VinFast Auto	51,52%	51,52%	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
76	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	51,00%	51,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
77	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES Hà Tĩnh	50,50%	25,76%	Khu Kinh tế Vũng Áng, Xã Kỳ Lợi, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
78	Công ty TNHH VinES USA	100,00%	51,00%	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, County of Kent	Kinh doanh PIN bao gồm: bán, cho thuê, sửa chữa
79	Công ty VinES Canada Energy Inc	100,00%	51,00%	2025 Willingdon Avenue, #900 Burnaby BC V5C 0J3 Canada	Kinh doanh PIN bao gồm: bán, cho thuê, sửa chữa
80	Công ty TNHH Vinsmart Trading And Investment	100,00%	82,65%	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
81	Công ty VinFast OEM US Holdings, Inc	100,00%	51,52%	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, Kent County	Nghiên cứu và phát triển thị trường
82	Công ty TNHH VinFast Manufacturing US	100,00%	51,52%	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina	Lắp ráp xe điện và Ebus
83	Công ty TNHH VinES Manufacturing US	100,00%	51,00%	State of North Carolina	Sản xuất PIN

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
84	Công ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech	86,67%	86,67%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
85	Công ty CP Giải Pháp Và Dịch Vụ Công Nghệ Vantix	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
86	Công ty Cổ phần Dịch Vụ An Ninh Mạng VINCSS	65,00%	65,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
87	Công ty Cổ phần Sản Xuất Và Kinh Doanh Phần Mềm VinHMS	65,00%	65,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất phần mềm
88	Công ty Cổ phần Vinbrain	65,00%	65,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
89	Công ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	80,00%	61,30%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
90	Công ty CP VIN3S	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
91	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Ứng dụng Trí Tuệ Nhân Tạo VinAI	65,00%	65,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
92	Công ty Cổ Phần Vinbigdata	65,00%	65,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
93	Công ty CP Đầu Tư Bảo Lai	96,48%	66,75%	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
94	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	100,00%	66,75%	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
95	Công ty CP Đá Cẩm Thạch Dốc Thẳng	100,00%	67,78%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
96	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	100,00%	66,75%	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
97	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	100,00%	66,75%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
98	Công ty CP Khoáng Sản Phan Thanh	100,00%	66,96%	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
99	Công ty CP Đầu Tư Vạn Khoa	100,00%	67,62%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
100	Công ty TNHH Kinh Doanh Và Thương Mại Dịch Vụ Vinpro	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
101	Công ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển Sinh Thái	100,00%	69,32%	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
102	Công ty CP VINDFS	80,00%	80,00%	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), khu đô thị Biển An Viên, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh
103	Công ty TNHH Vinpearl Travel	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đại lý du lịch
104	Công ty TNHH Vinsmart Ukraine	100,00%	74,50%	61105, Tòa nhà 15, Zabaikalskuy lane, Vùng Kharkiv, Thành phố Kharkiv, Ukraina	Nghiên cứu và phát triển thị trường
105	Công ty VinES Netherlands BV.	100,00%	51,00%	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam	Bán buôn thiết bị điện tử, viễn thông và linh kiện

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC
<Theo Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020>

Đơn vị tính: Triệu VND

PL	CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Chênh lệch	%	Năm nay
01	Tổng doanh thu	41.172.043	34.878.247	6.293.796	18%	101.587.498
02	Các khoản giảm trừ	4.189	38.815	(34.626)		64.031
10	Doanh thu thuần	41.167.854	34.839.432	6.328.422	18%	101.523.467
11	Giá vốn hàng bán	28.363.383	26.214.485	2.148.898	8%	87.474.772
20	Lợi nhuận gộp	12.804.471	8.624.947	4.179.524	48%	14.048.695
21	Doanh thu tài chính	2.529.341	3.463.976	(934.635)	-27%	33.618.582
22	Chi phí tài chính	2.269.396	2.853.745	(584.349)	-20%	14.285.149
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.953.960	2.272.523	681.437	30%	11.052.253
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	(3.360)	(5.758)	2.398	42%	(80.859)
25	Chi phí bán hàng	3.683.344	1.877.839	1.805.505	96%	9.245.599
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.170.071	9.373.057	(4.202.986)	-45%	16.347.760
30	Lợi nhuận thuần	4.207.641	(2.021.476)	6.229.117	308%	7.707.910
31	Thu nhập khác	186.298	668.612	(482.314)	-72%	5.969.443
32	Chi phí khác	439.198	5.215.332	(4.776.134)	-92%	983.558
40	Lãi/(Lỗ) khác	(252.900)	(4.546.720)	4.293.820	94%	4.985.885
50	Lợi nhuận trước thuế	3.954.741	(6.568.196)	10.522.937	160%	12.693.795
51	CP thuế TNDN hiện hành	3.618.126	2.283.670	1.334.456	58%	11.071.198
52	Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(73.706)	432.627	(506.333)	-117%	(359.223)
60	Lợi nhuận sau thuế	410.321	(9.284.493)	9.694.814	104%	1.981.820
61	LN sau thuế của CĐ công ty mẹ	1.558.987	(5.706.472)	7.265.459	127%	8.351.853
62	LN sau thuế của CĐ thiểu số	(1.148.666)	(3.578.021)	2.429.355	68%	(6.370.033)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-	-		2.251

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

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

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

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

Lợi nhuận gộp tăng 48% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do ảnh hưởng của hoạt động bất động sản.

Doanh thu tài chính giảm 27% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư.

Chi phí tài chính giảm 20% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm lỗ chênh lệch tỷ giá.

Chi phí bán hàng tăng 96% so với cùng kỳ năm ngoái do công ty đẩy mạnh hoạt động marketing, bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 45% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm chi phí tài trợ từ thiện và trích lập dự phòng.

Lỗ hoạt động khác giảm so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu do giảm chi phí phạt hợp đồng.

Chi phí thuế TNDN hiện hành tăng chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Chi phí thuế TNDN hoãn lại giảm so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu do chênh lệch tạm thời trong kỳ.

TẬP ĐOÀN VINGROUP
Ngày 01 tháng 01 năm 2023

Phó Tổng Giám đốc



Mai Hương Nội