

## **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



# **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 91
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	92 - 102

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

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

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

Bà Mai Hương Nội được Ông Nguyễn Việt Quang ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 009/2021/GUQ-TGD-VINGROUP ngày 12 tháng 7 năm 2021.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Giám đốc: 

Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11537055/66923210-HN/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 102, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

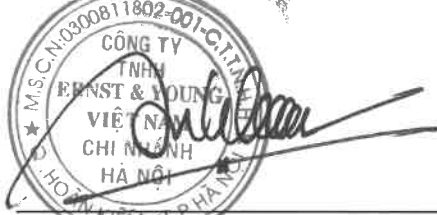
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

2-0  
TY  
H  
YOT  
AM  
ANH  
DI  
T.P



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>279.229.101</b>	<b>283.116.653</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>18.445.846</b>	<b>26.213.302</b>
111	1. Tiền		13.590.996	7.896.325
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.854.850	18.316.977
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>4.919.214</b>	<b>6.735.880</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	351.887	2.352.947
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	4.567.327	4.382.933
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>144.449.651</b>	<b>126.232.017</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	28.129.805	25.276.287
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	34.245.504	37.954.852
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.1	4.723.802	8.256.866
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	78.452.117	55.864.370
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(1.101.577)	(1.120.358)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>84.742.609</b>	<b>98.587.507</b>
141	1. Hàng tồn kho		92.250.092	104.024.054
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.507.483)	(5.436.547)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>26.671.781</b>	<b>25.347.947</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.151.363	3.252.605
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		9.319.412	8.456.837
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	335.752	338.448
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	14.865.254	13.300.057



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>319.948.038</b>	<b>294.290.587</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>14.153.728</b>	<b>9.932.866</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	2.141.184	1.724.508
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8.2	5.818.300	2.486.207
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	6.194.244	5.722.151
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>143.635.620</b>	<b>119.742.444</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	115.640.660	101.344.662
222	Nguyên giá		149.169.062	130.660.393
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.528.402)	(29.315.731)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	27.994.960	18.397.782
228	Nguyên giá		42.668.387	31.200.022
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.673.427)	(12.802.240)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>39.780.799</b>	<b>38.307.078</b>
231	1. Nguyên giá		50.745.647	48.445.892
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(10.964.848)	(10.138.814)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>101.571.105</b>	<b>105.708.010</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	101.571.105	105.708.010
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>10.657.937</b>	<b>11.145.373</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	19.1	1.486.454	484.027
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	9.250.972	10.691.516
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(185.655)	(166.336)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19.3	106.166	136.166
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>10.148.849</b>	<b>9.454.816</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.362.514	6.028.493
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	2.117.974	1.629.419
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.032.337	1.032.337
269	4. Lợi thế thương mại	20	636.024	764.567
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>599.177.139</b>	<b>577.407.240</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>461.474.523</b>	<b>441.751.791</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>338.939.145</b>	<b>298.411.509</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	38.417.685	36.539.334
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	60.718.449	74.724.604
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	25.446.888	22.343.932
314	4. Phải trả người lao động		986.847	1.602.886
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	47.123.888	40.372.673
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	5.085.609	3.568.410
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	71.485.580	75.558.793
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	26	86.955.653	40.594.457
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	2.718.546	3.106.420
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>122.535.378</b>	<b>143.340.282</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	81.569	488.013
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	3.545.130	3.651.352
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	11.359.578	1.960.505
338	4. Vay và nợ dài hạn	26	89.096.108	119.804.341
339	5. Trái phiếu hoán đổi	27	9.892.369	9.866.970
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	1.177.380	1.138.987
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	28	7.383.244	6.430.114

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>137.702.616</b>	<b>135.655.449</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>29</b>	<b>137.702.616</b>	<b>135.655.449</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		38.688.573	38.688.573
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.139.356	38.139.356
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		549.217	549.217
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		40.050.133	40.050.133
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		(259.601)	(218.139)
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		97.845	87.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		17.279.082	14.346.643
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		14.338.177	4.709.655
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.940.905	9.636.988
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		24.708.835	25.562.645
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>599.177.139</b>	<b>577.407.240</b>

Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	86.259.317	31.623.861
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(715)	(10.604)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	86.258.602	31.613.257
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(71.173.138)	(36.127.336)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		15.085.464	(4.514.079)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.3	14.255.744	21.090.566
22	7. Chi phí tài chính	32	(8.267.175)	(6.950.758)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		(6.526.080)	(5.061.357)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	(119.194)	(46.364)
25	9. Chi phí bán hàng	33	(5.701.782)	(3.647.394)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(6.264.289)	(7.421.588)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		8.988.768	(1.489.617)
31	12. Thu nhập khác	34	334.909	5.282.775
32	13. Chi phí khác	34	(1.423.861)	(306.424)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	34	(1.088.952)	4.976.351
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.899.816	3.486.734
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36	(7.361.842)	(2.721.672)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36	451.150	300.091
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		989.124	1.065.153
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	29.1	2.890.375	5.846.085
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29.1	(1.901.251)	(4.780.932)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	779	1.576
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	657	1.549



Văn Thị Hải Hà  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>7.899.816</b>	<b>3.486.734</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		7.635.789	10.784.426
03	Các khoản dự phòng		2.636.622	4.934.705
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		159.434	1.180.578
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.904.546)	(24.928.982)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trong kỳ)	32	6.526.080	5.061.357
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>11.953.195</b>	<b>518.818</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(15.297.836)	(32.176.872)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		1.372.713	(31.583.940)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(7.160.362)	89.371.571
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		632.983	(1.699.962)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		2.001.060	3.049.582
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.106.608)	(4.620.228)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.246.489)	(4.381.602)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(13.851.344)</b>	<b>18.477.367</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(27.015.332)	(39.019.865)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		232.774	2.944.736
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.081.030)	(3.568.660)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		5.866.865	3.102.270
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.565.652)	(8.233.821)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		18.541.749	25.199.098
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia		1.033.143	2.993.160
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(9.987.483)</b>	<b>(16.583.082)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)	29.1	1.244.348	6.368
33	Tiền thu từ đi vay		48.713.964	36.023.173
34	Tiền trả nợ gốc vay		(33.829.447)	(11.379.294)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát	29.1	-	(2.701.565)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>16.128.865</b>	<b>21.948.682</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(7.709.962)</b>	<b>23.842.967</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>26.213.302</b>	<b>18.352.236</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(57.494)	13.481
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>5</b>	<b>18.445.846</b>	<b>42.208.684</b>

Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023



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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 295 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 313 người).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) sở hữu:

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

***Tính chất mùa vụ ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ***

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán. Mặt khác, doanh thu cho thuê dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Tập đoàn đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường.

Do đặc thù của ngành khách sạn và du lịch, doanh thu từ loại hình dịch vụ này được dự kiến sẽ dao động theo tính chất mùa vụ của ngành du lịch Việt Nam.

Tập đoàn cung cấp nhiều mặt hàng khác nhau bao gồm ô tô, xe máy và nhiều loại sản phẩm khác. Do đặc thù của từng loại mặt hàng, cũng như ảnh hưởng của thói quen tiêu dùng, mỗi sản phẩm sẽ có giai đoạn cao điểm khác nhau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Như trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn có nợ ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 lớn hơn tài sản ngắn hạn và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Tập đoàn đã có những đánh giá về kế hoạch hoạt động kinh doanh cũng như phương án tài chính và tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn để tài trợ cho hoạt động kinh doanh và thanh toán các khoản nợ đến hạn trong 12 tháng tới. Trên cơ sở đó, Tập đoàn đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 trên cơ sở hoạt động liên tục.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

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

### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

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

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam (“VND”). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu Việt Nam đồng (“triệu VND”).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan việc trình bày số dư khoản phải trả thư tín dụng như trình bày trong thuyết minh số 43.

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

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### *Hàng tồn kho bất động sản*

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho (tiếp theo)*

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho khác được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho khác ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho khác trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.4 *Các khoản phải thu*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### *Quyền sử dụng đất*

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

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

#### *Chi phí nghiên cứu và triển khai*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

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

#### 3.9 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 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.

#### 3.11 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả hoặc trích trước theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các khoản chi phí khác có thể được cân 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 công ty mẹ và giao dịch mua công ty con được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, bên mua đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Các khoản đầu tư

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

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

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

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được chuyển 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 giữa niên độ của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Tập đoàn 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 giữa niên độ. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.17 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

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

#### 3.19 *Người mua trả tiền trước*

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

#### 3.20 *Ghi nhận doanh thu*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

#### 3.22 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.23 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 giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.24 *Chi phí phát hành trái phiếu*

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

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

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

#### 3.26 *Lãi/lỗ trên cổ phiếu*

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

Lãi/lỗ suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh ảnh hưởng của trái phiếu hoán đổi 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trong tháng 6 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vinpearl Thanh Hóa, một công ty con, với tổng giá chuyển nhượng là 1.560 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 874 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Vinpearl Thanh Hóa.

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

Trong tháng 6 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vinpearl Landmark 81, một công ty con, với tổng giá chuyển nhượng là 3.556 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.897 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Vinpearl Landmark 81.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Trong tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng 98,9% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Trường Lộc, một công ty con mới thành lập trong kỳ, với tổng giá chuyển nhượng là 4.376 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 3.563 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Trường Lộc. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty Trường Lộc được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2).

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

Trong tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng 98,9% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Phát Đạt, một công ty con mới thành lập trong kỳ, với tổng giá chuyển nhượng là 6.931 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 5.255 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Phát Đạt. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty Phát Đạt được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2).

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	16.412	18.697
Tiền gửi ngân hàng	13.421.258	7.865.972
Tiền đang chuyển	153.326	11.656
Các khoản tương đương tiền	4.854.850	18.316.977
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.445.846</b>	<b>26.213.302</b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 3,8%/năm đến 6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,04%/năm đến 6%/năm) và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND là khoản trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết có thời gian thu hồi không quá 3 tháng với lãi suất từ 8,5%/năm đến 12,9%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8,5%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng và phong tỏa được thế chấp tại ngân hàng cho các hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các hoạt động khác của Tập đoàn với tổng số tiền là 717 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.548,5 tỷ VND).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

### 6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu (i)	351.887	(*)	-	2.352.947	(*)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>351.887</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>	<b>2.352.947</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản trái phiếu doanh nghiệp không niêm yết với lãi suất 12,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 9,3%/năm).

Các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp có giá trị chiếm trên 10% tổng giá trị chứng khoán kinh doanh là trái phiếu:

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu doanh nghiệp số 1	351.887	(*)	-	1.749.852	(*)	-
Trái phiếu doanh nghiệp số 2	-	-	-	291.752	(*)	-
Trái phiếu doanh nghiệp số 3	-	-	-	250.148	(*)	-

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

### 6.2 Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.199.059	2.199.059	1.994.665	1.994.665
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.368.268	2.368.268	2.388.268	2.388.268
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.567.327</b>	<b>4.567.327</b>	<b>4.382.933</b>	<b>4.382.933</b>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 3%/năm đến 10,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 1,2%/năm đến 10,7%/năm).

Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ cho vay các đối tác doanh nghiệp hưởng lãi suất 10,5%/năm theo hợp đồng mua, bán nợ của Tập đoàn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 7.1 Phải thu của khách hàng

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	12.797.537	10.215.506
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp	11.541.278	11.011.100
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.000.388	822.799
Phải thu từ bán hàng sản xuất và các hoạt động liên quan	597.212	794.842
Phải thu từ cung cấp dịch vụ y tế và các dịch vụ liên quan	329.410	391.274
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	307.137	210.650
Phải thu khác	1.556.843	1.830.116
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.129.805</b>	<b>25.276.287</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>858.093</i>	<i>566.000</i>
<i>Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần cho một đối tác</i>	<i>941.525</i>	<i>3.549.703</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng khác</i>	<i>26.330.187</i>	<i>21.160.584</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(510.413)	(519.981)
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ các hợp đồng cho thuê tài chính pin xe điện	225.276	82.062
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	273.462	-
Phải thu từ thanh lý tài sản xe xăng cho bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.642.446	1.642.446
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.141.184</b>	<b>1.724.508</b>

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Trả trước cho người bán		
- Một đối tác doanh nghiệp (*)	8.617.553	8.681.861
- Trả trước cho các nhà cung cấp khác	25.627.951	29.272.991
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.245.504</b>	<b>37.954.852</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(265.673)	(274.886)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

### 8.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp dài hạn đến hạn thu hồi (i)	1.418.744	6.583.452
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (ii)	2.722.358	1.062.214
Các khoản cho vay các đối tác cá nhân (iii)	582.700	611.200
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.723.802</b>	<b>8.256.866</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(84.400)	(84.400)

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản cho vay với tổng số tiền là 1.418 tỷ VND đáo hạn trong năm 2023, hưởng lãi suất 11%/năm.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay với tổng số tiền là 2.417 tỷ VND đáo hạn trong năm 2023, hưởng lãi suất từ 7% đến 11%/năm.

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay các đối tác cá nhân dài hạn đến hạn thu hồi và đáo hạn trong năm 2023, hưởng lãi suất 11%/năm.

### 8.2 Phải thu về cho vay dài hạn

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	5.818.300	2.486.207
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.818.300</b>	<b>2.486.207</b>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản cho vay sẽ đáo hạn sau ngày 30 tháng 6 năm 2024, hưởng lãi suất 11%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	34.479.443	34.332.810
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	28.054.401	14.127.114
Phải thu hợp đồng xây dựng chuyển giao (ii)	10.521.604	2.055.560
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, cho vay và lãi từ các hợp đồng, thỏa thuận khác	1.751.241	1.124.269
Phải thu từ việc chi hộ	1.283.768	887.005
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án	688.808	661.539
Đặt cọc thuê mặt bằng kinh doanh	65.850	536.998
Phải thu khác	1.607.002	2.139.075
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.452.117</b>	<b>55.864.370</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	32.852	77.389
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác</i>	78.419.265	55.786.981
Dự phòng phải thu khó đòi	(241.091)	(241.091)
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng (iii)	4.332.842	4.323.443
Phải thu từ việc chuyển giao hợp đồng mua, bán nợ	821.600	821.600
Đặt cọc thuê mặt bằng kinh doanh	808.088	362.084
Phải thu khác	231.714	215.024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.194.244</b>	<b>5.722.151</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	75.185	71.297
<i>Phải thu dài hạn khác từ các đối tác khác</i>	6.119.059	5.650.854

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Tập đoàn và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận vào chỉ tiêu Phải trả khác (Thuyết minh số 25). Các khoản tạm ứng này bao gồm khoản tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và khoản tạm ứng vượt phần lợi nhuận được phân chia, trong đó khoản tạm ứng vượt phần lợi nhuận được phân chia được hưởng lãi suất 10%/năm.

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

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc cho nhà cung cấp để mua nguyên vật liệu sản xuất trong dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 10. NỢ XẤU

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	1.503.795	486.618	1.704.491	668.533
Các khoản cho vay quá hạn thanh toán	198.400	114.000	84.400	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.702.195</b>	<b>600.618</b>	<b>1.788.891</b>	<b>668.533</b>

## 11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đã hoàn thành	2.259.338	(63.427)	2.376.032	(63.227)
Bất động sản để bán đang xây dựng	59.590.891	(28.227)	76.358.348	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	328.265	-	1.233.851	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hàng tồn kho hoạt động sản xuất	3.083.470	(569.772)	3.625.278	(553.462)
Thành phẩm hàng tồn kho	9.069.230	(2.964.861)	4.202.361	(1.222.721)
Nguyên vật liệu	15.901.445	(3.745.195)	13.381.519	(3.340.590)
Hàng mua đang đi đường	794.348	(103.837)	1.498.762	(157.480)
Hàng tồn kho khác	1.223.105	(32.164)	1.347.903	(99.067)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.250.092</b>	<b>(7.507.483)</b>	<b>104.024.054</b>	<b>(5.436.547)</b>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ 17.612 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
	Số đầu kỳ	5.436.547
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	3.512.166	4.089.927
Trừ: Bán công ty con	-	(21.226)
Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ	(1.441.230)	(1.292.383)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>7.507.483</b>	<b>4.885.307</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.278.326	2.159.171
Chi phí trả trước liên quan các khoản vay và trái phiếu	144.461	281.269
Chi phí công cụ, dụng cụ	92.109	103.557
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	636.467	708.608
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.151.363</b>	<b>3.252.605</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí thuê đất trả trước	3.369.125	3.385.958
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.158.726	1.810.010
Chi phí sửa chữa lớn	438.454	476.370
Chi phí trả trước dài hạn khác	396.209	356.155
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.362.514</b>	<b>6.028.493</b>

**13. TÀI SẢN KHÁC**

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	14.865.254	12.932.401
Đặt cọc với các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	367.656
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.865.254</b>	<b>13.300.057</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	1.032.337
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.032.337</b>	<b>1.032.337</b>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 6.989 tỷ VND cho một đối tác để nhận chuyển nhượng một số lô đất thuộc dự án bất động sản;
- ▶ Khoản đặt cọc 6.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác một dự án bất động sản; và
- ▶ Khoản đặt cọc 988 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.

(ii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (lãi trả sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, lãi suất được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Tập đoàn với đối tác này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: triệu VND	
					Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	65.001.736	58.463.962	3.703.900	1.291.621	2.199.174	130.660.393
Mua trong kỳ	-	324.908	88.729	52.834	11.913	478.384
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	4.285.646	16.150.770	482.602	59.503	9.647	20.988.168
Thanh lý, nhượng bán	-	(379.648)	(42.681)	(14.886)	(15.006)	(452.221)
Giảm do bán công ty con	(1.844.139)	(686.410)	-	(30.850)	-	(2.561.399)
Thay đổi khác	(488.762)	788.973	215.631	(450.417)	(9.688)	55.737
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	66.954.481	74.662.555	4.448.181	907.805	2.196.040	149.169.062
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	235.510	3.668.534	252.546	184.861	287.918	4.629.369
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	8.855.704	17.955.854	1.025.525	434.668	1.043.980	29.315.731
Khấu hao trong kỳ	1.185.479	3.116.233	221.738	38.591	161.860	4.723.901
Thanh lý, nhượng bán	-	(58.108)	(12.116)	(618)	(2.738)	(73.580)
Giảm do bán công ty con	(216.797)	(189.528)	-	(16.603)	-	(422.928)
Thay đổi khác	(23.930)	20.659	(1.865)	210	(9.796)	(14.722)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	9.800.456	20.845.110	1.233.282	456.248	1.193.306	33.528.402
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	56.146.032	40.508.108	2.678.375	856.953	1.155.194	101.344.662
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	57.154.025	53.817.445	3.214.899	451.557	1.002.734	115.640.660

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là:

- ▶ 18.888 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn; và
- ▶ 4.005 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay, trái phiếu của một đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản khác	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	529.499	3.628.664	24.833.863	2.207.996	31.200.022
Mua trong kỳ	-	34.755	-	8.566	43.321
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	-	128.869	11.523.969	1.524	11.654.362
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	(174.300)	-	(174.300)
Thay đổi khác	34.137	(659.333)	560.353	9.825	(55.018)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	563.636	3.132.955	36.743.885	2.227.911	42.668.387
<b>Trong đó:</b>					
Đã hao mòn hết	-	629.439	8.674.500	56.282	9.360.221
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	128.618	1.661.989	10.566.752	444.881	12.802.240
Hao mòn trong kỳ	10.880	202.142	1.584.876	106.500	1.904.398
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	(27.095)	-	(27.095)
Thay đổi khác	-	(12.578)	6.619	(157)	(6.116)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	139.498	1.851.553	12.131.152	551.224	14.673.427
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	400.881	1.966.675	14.267.111	1.763.115	18.397.782
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	424.138	1.281.402	24.612.733	1.676.687	27.994.960

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	40.764.055	7.681.837	48.445.892
Mua trong kỳ	1.778.552	-	1.778.552
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	611.527	-	611.527
Thay đổi khác	58.973	(149.297)	(90.324)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>43.213.107</u>	<u>7.532.540</u>	<u>50.745.647</u>
<b>Trong đó:</b>			
Đã khấu hao hết	457.706	609.626	1.067.332
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.329.530	3.809.284	10.138.814
Khấu hao trong kỳ	674.412	141.182	815.594
Thay đổi khác	4.723	5.717	10.440
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>7.008.665</u>	<u>3.956.183</u>	<u>10.964.848</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>34.434.525</u>	<u>3.872.553</u>	<u>38.307.078</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>36.204.442</u>	<u>3.576.357</u>	<u>39.780.799</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, bất động sản đầu tư có giá trị là:

- ▶ 3.404 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu của Tập đoàn; và
- ▶ 1.768 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của một vài đối tác của Tập đoàn.

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các trung tâm thương mại, văn phòng, đất và hạ tầng trong khu công nghiệp dùng để cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 30.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.671 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 646 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 8,76%/năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 7,79%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của Tập đoàn.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>105.708.010</b>	<b>83.325.334</b>
Tăng do mua công ty con	1.298.460	1.000.000
Tăng trong kỳ	27.334.289	32.398.908
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(20.988.168)	(11.518.284)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 15)	(11.654.362)	(6.809.216)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(611.527)	(3.345.314)
Chuyển sang hàng tồn kho	(431.578)	(597.774)
Giảm do bán công ty con	(29.455)	(1.965.264)
Khác	945.436	(503.002)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>101.571.105</b>	<b>91.985.388</b>

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

<i>Dự án</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự án của VinFast	21.320.793	26.503.211
Dự án Khu đô thị khu vực TP.HCM	16.193.512	13.470.476
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	13.340.816	12.980.002

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ 3.304 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G (“Công ty V-G”)	24,99	24,99	49,00	49,00	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium VinFast (“Công ty Pin Lithium VinFast”)	53,72	53,72	65,00	65,00	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú (“Công ty Tường Phú”)	27,05	27,05	40,00	40,00	Khai thác khoáng sản
Công ty Cổ phần Genestory (“Công ty Genestory”)	30,32	45,32	30,32	45,32	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội (“Công ty Giống vật nuôi Hà Nội”)	37,50	37,63	37,63	37,63	Chăn nuôi gia súc
Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (“Công ty Cá Tầm”) (Thuyết minh 4.1)	(*)	33,75	(*)	48,67	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (“Công ty Hiệp Thành Công”) (Thuyết minh 4.1)	(*)	33,98	(*)	49,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam (“Công ty In sách Việt Nam”)	18,13	18,13	27,76	27,76	In ấn
Công ty Cổ phần VinBrain (“Công ty VinBrain”)	49,74	(**)	49,74	(**)	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
Công ty Cổ phần Aivicom (“Công ty Aivicom”)	49,73	(**)	49,73	(**)	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính

(\*) Trong kỳ, các công ty này đã trở thành công ty con của Tập đoàn (Thuyết minh 4.1).

(\*\*) Vào tháng 2 năm 2023, Công ty VinBrain, một công ty con, đã thực hiện việc chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ. Do Tập đoàn không tham gia đợt chào bán nên tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty VinBrain giảm xuống 49,74% và khoản đầu tư trong Công ty VinBrain được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty liên kết. Vào tháng 5 năm 2023, Công ty Aivicom được tách ra từ Công ty VinBrain, khoản đầu tư vào Công ty Aivicom cũng được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty liên kết của Tập đoàn.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tên công ty	Đầu tư thêm/tăng do chuyển từ công ty con trong kỳ		Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Thanh lý một phần đầu tư trong kỳ	Đầu tư giảm do chuyển thành công ty con trong kỳ	Đơn vị tính: triệu VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (*)	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (*)				
Công ty V-G	139.450	1.039.033	2.864	-	-	1.181.347
Công ty Pin Lithium VinFast	102.973	-	(102.973)	-	-	-
Công ty Tường Phú	88.948	-	(488)	-	-	88.460
Công ty Genestory	41.284	-	(3.886)	(16.931)	-	20.467
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	47.236	-	-	-	-	47.236
Công ty Cá Tầm	43.603	44	343	-	(43.990)	-
Công ty Hiệp Thành Công	14.700	-	-	-	(14.700)	-
Công ty In sách Việt Nam	5.833	-	-	-	-	5.833
Công ty VinBrain	-	154.007	(15.054)	-	-	138.953
Công ty Aivicam	-	4.158	-	-	-	4.158
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>484.027</b>	<b>1.197.242</b>	<b>(119.194)</b>	<b>(16.931)</b>	<b>(58.690)</b>	<b>1.486.454</b>

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

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022					
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)
Prologium Holdings Ltd	2,05	2,05	1.170.500	-	(*)	2,05	2,05	1.170.500	-	(*)
Công ty TNHH StoreDot	3,76	3,76	937.268	-	(*)	3,77	3,77	937.268	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.958	-	(*)	19,82	19,82	614.958	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	9,62	9,62	521.072	-	(*)	9,62	9,62	521.072	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.621	-	(*)	10,00	10,00	363.621	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (i)	51,00	-	342.076	-	(*)	51,00	-	342.076	-	(*)
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI") (ii)	-	-	-	-	(*)	10,00	10,00	1.800.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí NewLife ("Công ty NewLife") (iii)	10,00	10,00	199.000	-	(*)	-	-	-	-	(*)
Các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	634.363	(185.655)	(*)	-	-	473.907	(166.336)	(*)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>9.250.972</b>	<b>(185.655)</b>				<b>10.691.516</b>	<b>(166.336)</b>	

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

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng được ký vào ngày 25 tháng 12 năm 2018. Do vậy, khoản đầu tư này vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

(ii) Tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 10% cổ phần trong Công ty VMI với tổng giá chuyển nhượng là 1.800 tỷ VND.

(iii) Tháng 1 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 10% cổ phần trong Công ty NewLife từ đối tác với giá phí là 199 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**19.3 Đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản đầu tư vào trái phiếu bằng VND có kỳ hạn 8 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu công (+) 0,8%/năm đến 1,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: các khoản trái phiếu bằng VND có kỳ hạn 8 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất tham chiếu công (+) 0,8%/năm đến 1,2%/năm).

**20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Các công ty con khác
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.479.784	1.455.055	140.234	2.329.086
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.479.784	1.455.055	140.234	2.329.086
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.479.784	1.363.183	29.068	1.767.557
Phân bổ trong kỳ	-	38.874	7.309	82.360
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.479.784	1.402.057	36.377	1.849.917
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	91.872	111.166	561.529
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	52.998	103.857	479.169
				<b>Tổng cộng</b>
				6.216.896

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả cho người bán	38.417.685	36.539.334
- Một đối tác doanh nghiệp (*)	3.741.188	7.134.689
- Phải trả các nhà cung cấp khác	34.676.497	29.404.645
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.417.685</b>	<b>36.539.334</b>

(\*) Đây là khoản phải trả cho một đối tác doanh nghiệp nhằm thực hiện các hợp đồng ủy thác nhập khẩu và mua hàng từ nhà cung cấp với mức phí trả chậm điều chỉnh hàng quý theo thỏa thuận giữa hai bên.

### 21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Trả tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản (i)	46.539.896	61.846.232
Trả tiền trước từ các hợp đồng xây dựng (ii)	10.430.269	10.715.542
Trả trước tiền từ hoạt động mua xe	2.536.177	1.223.253
Trả tiền trước khác	1.212.107	939.577
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.718.449</b>	<b>74.724.604</b>

Trong đó:

<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	3.905.699	8.149.737
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn từ các bên khác</i>	56.812.750	66.574.867

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	7.842.589	4.209.972	(6.407.061)	5.645.500
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.168.107	304.556	(1.145.983)	326.680
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.843.867	7.355.546	(1.240.345)	15.959.068
Thuế thu nhập cá nhân	631.371	1.367.466	(1.058.784)	940.053
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao	2.056.432	18.443	(1.275.618)	799.257
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	801.566	3.435.258	(2.460.494)	1.776.330
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.343.932</b>	<b>16.691.241</b>	<b>(13.588.285)</b>	<b>25.446.888</b>
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải thu trong kỳ	Số đã cán trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	324.215	6.144	(14.891)	315.468
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	14.233	11.550	(5.499)	20.284
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>338.448</b>	<b>17.694</b>	<b>(20.390)</b>	<b>335.752</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản, các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	33.043.581	27.960.684
Chi phí bán hàng trích trước	5.836.783	5.546.415
Chi phí lãi vay trích trước	2.364.869	1.544.987
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	1.576.317	1.598.130
Các khoản chi phí phải trả khác	4.302.338	3.722.457
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.123.888</b>	<b>40.372.673</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>585.301</i>	<i>217.505</i>
<i>Chi phí phải trả cho các đối tác khác</i>	<i>46.538.587</i>	<i>40.155.168</i>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay trích trước	34.473	392.464
Các khoản chi phí phải trả khác	47.096	95.549
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.569</b>	<b>488.013</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>-</i>	<i>147.200</i>
<i>Chi phí phải trả cho các đối tác khác</i>	<i>81.569</i>	<i>340.813</i>

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	3.505.921	2.136.517
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn	817.282	814.192
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	536.145	469.140
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	226.261	148.561
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.085.609</b>	<b>3.568.410</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn	1.665.311	2.072.650
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	715.179	691.057
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khách sạn và giải trí	372.887	335.502
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	791.753	552.143
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.545.130</b>	<b>3.651.352</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (i)	22.945.474	39.129.586
Nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	22.041.462	13.331.422
Phải trả theo Thư tín dụng (Thuyết minh số 43)	9.415.032	7.637.320
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	9.348.761	7.659.044
Quỹ bảo trì căn hộ (iii)	2.319.145	2.241.767
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo	560.687	561.557
Phải trả khác	4.855.019	4.998.097
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.485.580</b>	<b>75.558.793</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>135.059</i>	<i>135.059</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các đối tác khác</i>	<i>71.350.521</i>	<i>75.423.734</i>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iv)	5.875.000	-
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	3.789.779	519.233
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng	1.513.727	1.468.294
<i>Trừ: Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo</i>	<i>(560.687)</i>	<i>(561.557)</i>
Phải trả khác	741.759	534.535
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.359.578</b>	<b>1.960.505</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm:
- ▶ Khoản nhận góp vốn với số tiền là 1.545 tỷ VND từ một đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận trước thuế để hợp tác kinh doanh cấu phần bất động sản tại dự án Vinhomes Grand Park;
  - ▶ Các khoản nhận góp vốn với số tiền là 16.746 tỷ VND từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận trước thuế để hợp tác kinh doanh các cấu phần bất động sản tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City và Dự án Khu đô thị Đại An. Theo đó, các đối tác sẽ được hoàn vốn và nhận mức lợi nhuận căn cứ vào tình hình bán hàng và tiến độ thu tiền bán hàng tại từng thời điểm; và
  - ▶ Khoản đặt cọc có giá trị 3.750 tỷ VND từ một đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh. Theo đó, đối tác được hưởng mức lợi nhuận phân chia cho năm 2023 và 2024 lần lượt là 6% và 5% tổng doanh thu bán pin của một công ty con.
- (iii) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự đã bàn giao trong các dự án bất động sản và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị các tòa nhà, khu biệt thự.
- (iv) Khoản đặt cọc có giá trị 5.875 tỷ VND từ một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và các phụ lục hợp đồng với một công ty con để hợp tác đầu tư dự án Tổ hợp sản xuất ô tô VinFast tại Hải Phòng. Theo đó, đối tác được hưởng mức lợi nhuận theo tỷ lệ thỏa thuận bởi các bên trong thời gian hợp tác:
- ▶ 1,5% tính trên tổng doanh thu xe ô tô điện hợp nhất trên các thị trường của Công ty con trong năm 2023; và
  - ▶ 0,5% tính trên tổng doanh thu xe ô tô điện hợp nhất trên các thị trường của Công ty con hoặc 5% lợi nhuận gộp của công ty con cho năm 2024.

180  
ÔNG  
TNH  
& Y  
T.N.  
NHÁ  
A NỘ  
EM -



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. VAY VÀ NỢ**

	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)		Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Đơn vị tính: triệu VND
		Số phát sinh trong kỳ		Tăng	Giảm	
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)			
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn	26.1	15.314.812	32.558.650	(15.848.898)		32.024.564
Vay dài hạn đến hạn trả	26.2	16.086.798	10.706.182	(11.739.594)		15.053.386
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	26.3	9.192.847	35.095.856	(4.411.000)		39.877.703
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>40.594.457</b>	<b>78.360.688</b>	<b>(31.999.492)</b>		<b>86.955.653</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn	26.2	61.410.373	17.645.290	(13.446.473)		65.609.190
Trái phiếu dài hạn	26.3	58.393.968	152.240	(35.059.290)		23.486.918
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>119.804.341</b>	<b>17.797.530</b>	<b>(48.505.763)</b>		<b>89.096.108</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.1 Vay ngắn hạn**

Các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	782.579	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 12 năm 2023 (ii)
Ngân hàng Malaysian Banking Berhad	VND, USD	458.785	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 11 năm 2023 (i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	3.772.905	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 4 năm 2024 (i), (ii)
Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	681.133	Tháng 8 năm 2023 (i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	440.861	Tháng 12 năm 2023 (ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1.400.000	Tháng 11 năm 2023 (ii)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	2.468.078	Từ tháng 9 năm 2023 đến tháng 2 năm 2024 (ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	11.070.437	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 4 năm 2024 (ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	605.534	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 12 năm 2023 (ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	4.141.644	Từ tháng 8 năm 2023 đến tháng 5 năm 2024 (i), (ii)
Một số đối tác doanh nghiệp khác	VND	2.745.175	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 4 năm 2024 (i)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn ngắn hạn	USD	3.457.433	Tháng 1 năm 2024 (ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>32.024.564</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sau tháng kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Lãi suất các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 được trình bày như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 7,1%/năm đến 15%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 10,5%/năm đến 13,2%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 8%/năm đến 15%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 12,28%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 7,28%/năm đến 7,8%/năm

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 26.2 Vay dài hạn

Các khoản vay dài hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	7.065.976	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 6 năm 2027	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	1.152.000		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1.427.987	Từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 4 năm 2028	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	368.784		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	1.032.000	Từ tháng 8 năm 2023 đến tháng 8 năm 2024	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	892.000		
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.000.000	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 2 năm 2028	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	2.639.151	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 6 năm 2028	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	195.000		
Một số đối tác doanh nghiệp (*)	VND	8.892.752	Từ tháng 4 năm 2024 đến tháng 7 năm 2025	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	4.573.477		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	13.939.771	Từ tháng 9 năm 2023 đến tháng 9 năm 2030	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	2.124.753		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	2.300.575	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	353.625		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	USD	4.326.594	Từ tháng 11 năm 2023 đến tháng 11 năm 2024	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	1.247.568		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	USD	4.949.417	Từ tháng 11 năm 2023 đến tháng 11 năm 2024	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	1.438.710		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 5	USD	9.163.783	Từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	1.415.670		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 6	USD	7.801.278	Từ tháng 8 năm 2023 đến tháng 2 năm 2026	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	1.291.799		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 7	USD	3.012.984	Từ tháng 11 năm 2024 đến tháng 11 năm 2029	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 8	USD	5.722.574	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 9	USD	5.556.484	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 3 năm 2028	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 10	VND	831.250	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 4 năm 2028	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>80.662.576</b>		
Trong đó:				
Vay dài hạn		65.609.190		
Vay dài hạn đến hạn trả		15.053.386		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản vay đối tác doanh nghiệp bao gồm một số khoản vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 37).

Lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 được trình bày như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,5%/năm đến 15,28%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định 11%/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 9,7%/năm đến 10,5%/năm
	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 4,93%/năm đến 9,19%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi, lãi suất trong kỳ từ 4,1%/năm đến 7,2%/năm

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**26.3 Trái phiếu dài hạn**

Đơn vị tư vấn phát hành	Nguyên tệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương Việt Nam	VND	37.239.488	Từ tháng 8 năm 2023 đến tháng 11 năm 2026. Trả lãi hàng quý hoặc sáu tháng một lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,26%/năm đến 12,43%/năm. Lãi suất cố định 8,5%/năm	(i)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	13.752.570			
Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch và ngân hàng The Bank of New York Mellon SA/NV, Dublin Branch	USD	11.651.491	Tháng 4 năm 2026 (*). Trả lãi vào tháng 4 và tháng 10 hàng năm	Lãi suất cố định 3%/năm	(ii)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	USD	11.651.491			
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited	USD	14.473.642	Tháng 5 năm 2027 (**). Trả lãi vào tháng 5 và tháng 11 hàng năm	Lãi suất cố định 4%/năm	(i)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	USD	14.473.642			
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>63.364.621</b>			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

23.486.918

39.877.703

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một số khoản trái phiếu được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- ▶ Tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) và khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á và tài khoản tiền gửi mở tại một ngân hàng trong nước; và
- ▶ Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một công ty con khác trong Tập đoàn và một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một bên liên quan.

(ii) Khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

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

## 27. TRÁI PHIẾU HOÁN ĐỔI

Trái phiếu hoán đổi có giá trị là 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, có lãi suất cố định 3,25%/năm và trái chủ có quyền hoán đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng. Trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện và thời điểm theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

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

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Thay đổi trong kỳ			Ngày 30 tháng 6 năm 2023
		Phát hành thêm	Đã hoán đổi thành cổ phiếu	Mua lại trái phiếu	
Trái phiếu hoán đổi	425.000.000	-	-	-	425.000.000
<i>Đơn vị tính: USD</i>					
		Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023		Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	
Giá trị trái phiếu hoán đổi		9.501.445		9.501.445	
Cơ cấu vốn chủ sở hữu		-		-	
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu		9.501.445		9.501.445	
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ lũy kế					
Số đầu kỳ		56.419		13.695	
Số phân bổ tăng trong kỳ		21.362		21.362	
Số cuối kỳ		77.781		35.057	
Cộng: Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ					
Mua lại trái phiếu		313.143		177.568	
Hoán đổi thành cổ phiếu		-		-	
<b>Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối kỳ</b>		<b>9.892.369</b>		<b>9.714.070</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 28. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (i)	1.211.006	899.527
Dự phòng chi phí bảo hành	690.961	343.690
Dự phòng chi phí bồi thường hợp đồng (ii)	650.995	1.294.711
Dự phòng phải trả khác	165.584	568.492
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.718.546</b>	<b>3.106.420</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (i)	5.611.016	4.946.468
Dự phòng chi phí bảo hành	1.772.228	1.483.646
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.383.244</b>	<b>6.430.114</b>

- (i) Chủ yếu bao gồm dự phòng rủi ro lớn cho các hợp đồng dịch vụ quản lý cho thuê bất động sản nghỉ dưỡng, đặt cọc với nhà cung cấp và hợp đồng cung cấp dịch vụ thuê pin với khách hàng mua xe ô tô điện tiên phong và xe máy điện được hưởng chính sách ưu đãi (Thuyết minh số 33).
- (ii) Chủ yếu bao gồm dự phòng phải trả cho các khoản bồi thường nhà cung cấp của Công ty VinFast liên quan đến sự kiện công bố dừng sản xuất và bán xe xăng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty VinFast vẫn đang trong quá trình đàm phán để xác định giá trị cuối cùng của một số khoản bồi thường với các nhà cung cấp.

33001  
 RNS  
 VI  
 CHI  
 H  
 IN KI



**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

B09a-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng	Đơn vị tính: triệu VND
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>										
<b>Vào ngày 1 tháng 1 năm 2022</b>	<b>38.675.533</b>	<b>40.063.173</b>	<b>18.481.872</b>	<b>(1.344.123)</b>	<b>(198.406)</b>	<b>77.845</b>	<b>4.718.123</b>	<b>59.097.849</b>	<b>159.571.866</b>	
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông trong kỳ	13.040	(13.040)	-	-	-	-	-	-	-	
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	5.846.085	(4.780.932)	1.065.153	
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	10.000	(8.467)	(1.533)	-	
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	(262.456)	(1.045.226)	(1.307.682)	
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(420.282)	(24.194.801)	(24.615.083)	
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	6.368	6.368	
- Cổ tức, lợi nhuận chia bởi các công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(2.701.565)	(2.701.565)	
- Thay đổi khác	-	-	-	-	24.672	-	-	-	24.672	
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>	<b>38.688.573</b>	<b>40.050.133</b>	<b>18.481.872</b>	<b>(1.344.123)</b>	<b>(173.734)</b>	<b>87.845</b>	<b>9.873.003</b>	<b>26.380.160</b>	<b>132.043.729</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: triệu VND								
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>									
<b>Vào ngày 1 tháng 1 năm 2023</b>	<b>38.688.573</b>	<b>40.050.133</b>	<b>18.481.872</b>	<b>(1.344.123)</b>	<b>(218.139)</b>	<b>87.845</b>	<b>14.346.643</b>	<b>25.562.645</b>	<b>135.655.449</b>
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	2.890.375	(1.901.251)	989.124
- Chuyển nhượng công ty con và mất quyền kiểm soát công ty con (i)	-	-	-	-	-	-	-	(178.116)	(68.066)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(59.520)	8.541	(50.979)
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (ii)	-	-	-	-	-	-	-	1.244.348	1.244.348
- Thay đổi khác	-	-	-	-	(41.462)	10.000	(8.466)	(27.332)	(67.260)
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>	<b>38.688.573</b>	<b>40.050.133</b>	<b>18.481.872</b>	<b>(1.344.123)</b>	<b>(259.601)</b>	<b>97.845</b>	<b>17.279.082</b>	<b>24.708.835</b>	<b>137.702.616</b>

(i) Ảnh hưởng phát sinh trong kỳ chủ yếu đến từ giao dịch Công ty VinBrain tăng vốn do cổ đông cá nhân góp thêm dẫn tới mất quyền kiểm soát công ty con.

(ii) Chủ yếu bao gồm phần vốn góp thêm của cổ đông không kiểm soát vào Công ty VinES.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp từ cổ đông	38.688.573	38.139.356	549.217	38.688.573	38.139.356	549.217
Thặng dư vốn cổ phần	40.050.133	31.795.978	8.254.155	40.050.133	31.795.978	8.254.155
Cổ phiếu quỹ	(1.344.123)	(1.344.123)	-	(1.344.123)	(1.344.123)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.394.583</b>	<b>68.591.211</b>	<b>8.803.372</b>	<b>77.394.583</b>	<b>68.591.211</b>	<b>8.803.372</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	38.688.573	38.675.533
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	-	13.040
Số cuối kỳ	38.688.573	38.688.573

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

Số lượng

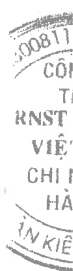
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.868.857.306	3.868.857.306
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.868.857.306	3.868.857.306
Cổ phiếu phổ thông	3.813.935.561	3.813.935.561
Cổ phiếu ưu đãi	54.921.745	54.921.745
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	103.645.482	103.645.482
Cổ phiếu phổ thông	103.645.482	103.645.482
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.765.211.824	3.765.211.824
Cổ phiếu phổ thông	3.710.290.079	3.710.290.079
Cổ phiếu ưu đãi	54.921.745	54.921.745

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

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

### 29.5 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tổng số lượng cổ phiếu của Công ty do các công ty con nắm giữ là 103.645.482 cổ phiếu.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 30. DOANH THU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>86.259.317</b>	<b>31.623.861</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	59.229.737	9.058.448
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	9.708.108	6.311.277
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	4.545.761	3.498.357
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	4.220.800	3.388.047
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.341.810	1.447.653
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.063.311	1.881.396
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	1.809.894	2.514.264
Doanh thu khác	2.339.896	3.524.419
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(715)</b>	<b>(10.604)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>86.258.602</b>	<b>31.613.257</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	59.229.737	9.058.448
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	9.708.077	6.302.727
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	4.545.761	3.498.357
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	4.220.116	3.387.826
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.341.810	1.447.653
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.063.311	1.881.396
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	1.809.894	2.514.264
Doanh thu khác	2.339.896	3.522.586
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên liên quan	6.551.004	84.419
Doanh thu đối với các bên khác	79.707.598	31.528.838

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.422.121	2.473.696
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(1.031.050)	(777.208)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 30. DOANH THU (tiếp theo)

#### 30.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính (i)	11.871.444	19.591.708
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	1.177.132	1.163.842
Lãi chênh lệch tỷ giá	148.096	102.340
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.059.072	232.676
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.255.744</b>	<b>21.090.566</b>

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	38.977.541	3.716.919
Giá vốn hoạt động sản xuất	17.542.431	17.181.931
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.759.330	1.636.692
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	5.814.554	5.313.394
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.758.533	1.260.291
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	1.781.592	1.609.293
Giá vốn cung cấp tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	1.553.365	2.341.075
Giá vốn khác	1.985.792	3.067.741
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.173.138</b>	<b>36.127.336</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí lãi vay	5.854.588	4.520.915
Chi phí phát hành	671.492	540.442
Lỗ chênh lệch tỷ giá	307.531	1.282.918
Chi phí tài chính khác	1.433.564	606.483
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.267.175</b>	<b>6.950.758</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.641.775	1.899.932
- Chi phí nhân viên bán hàng	1.140.087	876.377
- Chi phí dự phòng bảo hành	449.246	486.936
- Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định	163.301	77.030
- Chi phí bán hàng khác	307.373	307.119
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.701.782</b>	<b>3.647.394</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên quản lý	2.214.436	2.056.624
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.168.831	1.138.196
- Trích lập dự phòng (i)	820.379	339.788
- Chi phí nghiên cứu và phát triển	619.382	1.316.887
- Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	530.484	719.029
- Chi phí hỗ trợ và từ thiện	254.053	1.124.169
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	656.724	726.895
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.264.289</b>	<b>7.421.588</b>

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí trích lập dự phòng hợp đồng rủi ro lớn như đã trình bày trong Thuyết minh số 28.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Thu nhập khác</b>	<b>334.909</b>	<b>5.282.775</b>
Tiền phạt thu được	44.688	157.659
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	12.355	4.474.162
Thu nhập khác	277.866	650.954
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.423.861</b>	<b>306.424</b>
Các khoản phạt	954.121	74.152
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	163.996	226.610
Chi phí khác	305.744	5.662
<b>(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(1.088.952)</b>	<b>4.976.351</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí phát triển bất động sản để bán	26.457.216	30.274.353
Chi phí nguyên vật liệu	14.019.730	11.660.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.346.734	7.912.831
Chi phí nhân công	10.097.614	6.638.670
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	7.635.789	10.784.426
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	5.782.066	4.783.559
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.339.149</b>	<b>72.053.839</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

#### 36.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.361.842	2.721.672
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(451.150)</u>	<u>(300.091)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.910.692</u></b>	<b><u>2.421.581</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>7.899.816</b>	<b>3.486.734</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	1.579.963	697.347
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ của các công ty con	3.080.894	2.449.685
Chi phí lãi vay không được trừ	1.560.068	831.701
Hoàn nhập ảnh hưởng dự phòng công ty con	586.129	(1.889.260)
Điều chỉnh lãi phát sinh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	585.543	456.508
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	200.308	139.188
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu là cổ tức	(513.922)	-
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(39.242)	(1.344.732)
Các khoản khác	(129.049)	1.081.144
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>6.910.692</b>	<b>2.421.581</b>

#### 36.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 36.3 Thuế TNDN hoãn lại

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chênh lệch tạm thời từ lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	786.502	153.792
Chênh lệch tạm thời từ thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	496.699	647.653
Chênh lệch tạm thời từ dự phòng chi phí phải trả	443.333	379.688
Chênh lệch tạm thời từ đánh giá lại tài sản khi mua/sáp nhập công ty con	141.021	145.209
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được trừ trong kỳ	78.045	39.901
Các khoản khác	172.374	263.176
		632.710
		19.824
		(150.954)
		63.645
		(4.188)
		38.144
		(89.814)
		263.176
		773.887
		(291.022)
		(74.078)
	<b>940.594</b>	<b>490.432</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(763.219)	(773.887)
Chênh lệch tạm thời từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	(286.717)	(291.022)
Các khoản khác	(127.444)	(74.078)
	<b>940.594</b>	<b>490.432</b>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>		<b>451.150</b>
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.117.974	1.629.419
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.177.380)	(1.138.987)
	<b>940.594</b>	<b>490.432</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**36.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

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

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

- ▶ Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh tại Việt Nam: Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 110.793 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 97.377 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó theo quy định pháp luật của Việt Nam; và
- ▶ Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh ở nước ngoài: Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 4.012 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2.011 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong một khoảng thời gian nhất định trong tương lai theo quy định pháp luật của các nước sở tại.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách người có liên quan của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 được trình bày tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 trong Báo cáo tình hình quản trị số 02/2023/BCQT-VINGROUP đã được công bố thông tin đại chúng ngày 29 tháng 7 năm 2023.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ lữ hành, khám chữa bệnh	73.537	-
		Chuyển tiền cho mục đích từ thiện	-	125.405
		Hoàn tiền tạm ứng	-	104.610
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí chi hộ	102.301	-
		Thanh toán tiền dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và tư vấn	126.579	142.885
		Mua dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và tư vấn	110.463	108.212
		Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	71.717	84.419
		Thu tiền từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	66.918	86.944
		Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	-	24.429.340
		Cấn trừ công nợ phải thu từ thanh lý tài sản xe xăng và phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	-	(24.208.340)
		Thu tiền từ thanh lý tài sản cố định	-	2.000.000
		Phải thu từ thanh lý tài sản cố định	-	29.076.799
Công ty Cổ phần Di Chuyển Xanh Và Thông Minh GSM ("Công ty GSM")	Cùng chủ sở hữu	Doanh thu từ bán hàng	5.615.606	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Góp vốn	1.039.033	-
Cá nhân số 1	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	610.750	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ MTC	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	98.654	-
Công ty VMI	Cùng chủ sở hữu	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	80.740	-
Cá nhân số 2	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn	Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	1.782.000	-
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch Tập đoàn	Công ty con nhận vốn góp Thu tiền từ chương trình hỗ trợ bảo hành xe	1.124.700 -	- 350.000
Cá nhân số 3	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 15 tháng 9 năm 2022	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	(*) (*)	6.000.000 136.500
Cá nhân số 4	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý công ty con	Chi phí phải trả liên quan đến mua cổ phần Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	483.000 -	- 869.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Cá nhân số 5	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 5 tháng 8 năm 2022	Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	(*)	1.863.000
Cá nhân số 6	Chủ tịch HĐQT một công ty con đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	(*)	2.850.000
Cá nhân số 7	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 11 tháng 11 năm 2022	Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	(*)	298.500
Cá nhân số 8	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 1 tháng 7 năm 2022	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất	(*)	4.045.000
Cá nhân số 9	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 5 tháng 8 năm 2022	Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	(*)	51.395

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một số khoản nợ phải thu của Tập đoàn đang được đảm bảo bởi cổ phiếu của Công ty và của các doanh nghiệp khác nắm giữ bởi một số bên liên quan của Tập đoàn.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty VMI sử dụng một số cổ phiếu của Công ty được công ty này nắm giữ làm tài sản đảm bảo cho một hợp đồng bảo lãnh của một ngân hàng thương mại cho Công ty nhằm mục đích thực hiện một hợp đồng.

(\*) Các đối tác không còn là bên liên quan của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản phải thu, phải trả không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Trong kỳ, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2022: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Cá nhân số 2	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn	Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	726.000	-
Công ty SV	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	(*)	505.325
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	132.093	60.675
			<b>858.093</b>	<b>566.000</b>
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ thanh lý tài sản cố định	1.642.446	1.642.446
			<b>1.642.446</b>	<b>1.642.446</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Pin Lithium VinFast	Công ty liên doanh	Phải thu liên quan đến chi hộ	32.852	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Kinh doanh Bất động sản SV ("Công ty SV")	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Phải thu từ lãi chậm nộp	(*)	77.389
			<b>32.852</b>	<b>77.389</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Pin Lithium VinFast	Công ty liên doanh	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	75.185	71.297
			<b>75.185</b>	<b>71.297</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
Cá nhân số 10	Thành viên HĐQT một công ty con đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Đặt cọc mua cổ phần	(*)	343.170
Các cá nhân liên quan khác	Bên liên quan khác	Đặt cọc mua cổ phần	(*)	24.486
			<b>(*)</b>	<b>367.656</b>

(\*) Đối tác không còn là bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)</b>				
Công ty GSM	Cùng chủ sở hữu	Nhận ứng trước để cung cấp hàng hóa	1.978.369	-
Công ty VMI	Cùng chủ sở hữu	Nhận ứng trước để chuyển nhượng bất động sản	1.927.330	1.956.036
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đô Thị Xanh ("Công ty Đô Thị Xanh")	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Nhận ứng trước để chuyển nhượng bất động sản	(*)	3.294.233
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Long Hải	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Nhận ứng trước để chuyển nhượng bất động sản	(*)	2.899.468
			<b>3.905.699</b>	<b>8.149.737</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23)</b>				
Cá nhân số 4	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý công ty con	Chi phí phải trả liên quan đến mua cổ phần	483.000	-
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí chi hộ	102.301	-
Công ty VMI	Cùng chủ sở hữu	Chi phí dịch vụ môi giới phải trả	-	217.505
			<b>585.301</b>	<b>217.505</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty Đô Thị Xanh	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 24 tháng 2 năm 2023	Lãi vay phải trả	(*)	147.200
			<b>(*)</b>	<b>147.200</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>				
Công ty VMI	Cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản	135.059	135.059
			<b>135.059</b>	<b>135.059</b>

(\*) Đối tác không còn là bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**37.3 Các khoản đi vay các bên liên quan** (Thuyết minh số 26.2)

Tập đoàn không có các khoản đi vay với bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023:

Các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Chức danh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	-	-
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch	1.479	1.017
Bà Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch	1.479	1.017
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	-	-
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch	1.498	929
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	530	517
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	530	517
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	530	517
Bà Chun Chae Rhan	Thành viên từ ngày 17 tháng 5 năm 2023	-	-
Ông Yoo Ji Han	Thành viên từ ngày 17 tháng 5 năm 2023	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.046</b>	<b>4.514</b>

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

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Chức danh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	5.990	6.184
Các thành viên quản lý khác		20.381	13.389
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>26.371</b>	<b>19.573</b>

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Chức danh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng ban	1.254	1.180
Các thành viên khác		283	245
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.537</b>	<b>1.425</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>2.890.375</u>	<u>5.846.085</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.890.375	5.846.085
Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh số 26.3)	<u>(417.867)</u>	<u>-</u>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>2.472.508</u></b>	<b><u>5.846.085</u></b>

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.710.290.079	3.709.030.412
Ảnh hưởng suy giảm do: <i>Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi</i>	<u>54.960.308</u>	<u>64.577.494</u>
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>3.765.250.387</u></b>	<b><u>3.773.607.906</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	779	1.576
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	657	1.549

Khoản trái phiếu hoán đổi (Thuyết minh số 27) phát hành bởi công ty con có thể có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì công cụ này có tác động suy giảm ngược cho kỳ hiện tại.

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

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

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

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án và hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 ước tính là 52.363 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 62.118 tỷ VND).

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đến 1 năm	5.469.408	5.508.664
Trên 1 đến 5 năm	9.415.680	10.108.528
Trên 5 năm	7.313.338	8.267.886
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.198.426</b>	<b>23.885.078</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 39. 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 cho thuê**  
(tiếp theo)

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

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	1.838.729	1.069.903
Trên 1 đến 5 năm	6.897.813	4.171.072
Trên 5 năm	17.548.474	17.607.365
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.285.016</b>	<b>22.848.340</b>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn cho thuê pin xe điện theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
<b>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Từ 1 năm trở xuống	39.463	18.345	21.118	18.677	13.229	5.448
<b>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</b>						
Từ 1-5 năm	227.631	138.522	89.109	74.708	37.921	36.787
Trên 5 năm	184.790	48.623	136.167	56.032	10.757	45.275
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>451.884</b>	<b>205.490</b>	<b>246.394</b>	<b>149.417</b>	<b>61.907</b>	<b>87.510</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (“Công ty Cần Giờ”) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TNHH TTTC Berjaya. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản cam kết còn lại phải chi trả của các công ty con này đối với hợp đồng chuyển nhượng là 503,7 tỷ VND.

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

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (“Công ty Metropolis”) đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển một dự án bất động sản với một số đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty Metropolis Hà Nội đã đặt cọc cho một đối tác để nhận quyền chọn mua phần vốn góp của công ty này trong dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản cam kết còn lại mà Công ty Metropolis phải chi trả theo hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND. Khoản vốn đầu tư cam kết của Công ty Hoàng Gia tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 782 tỷ VND.

*Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (“Công ty Vận hành Vincom Retail”)*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

Liên quan đến các cam kết này, Công ty VinFast đang trong quá trình làm việc với đối tác để xác định giá trị khoản bồi thường có thể phát sinh nếu sản lượng mua hàng theo năm không đạt cam kết. Do vậy, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính 30 tháng 6 năm 2023 chưa ghi nhận chi phí dự phòng có liên quan.

*Nợ tiềm tàng liên quan đến bồi thường do dừng hợp đồng*

Công ty VinFast phát sinh các chi phí bồi thường do dừng hợp đồng với các nhà cung cấp phục vụ cho dự án xe xăng. Công ty VinFast đã ước tính chi phí bồi thường như được trình bày tại Thuyết minh số 28. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty VinFast vẫn đang trong quá trình đàm phán với các nhà cung cấp để xác định giá trị bồi thường cho các hợp đồng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn, cho thuê nhà hàng và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- ▶ Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại hệ thống Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- ▶ 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 VinAcademy 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 cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng; cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản; lưu trữ, kho bãi; xử lý dữ liệu và các dịch vụ khác.

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Kinh doanh dịch vụ khách						Kinh doanh dịch vụ khách		Kinh doanh khác		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		
<b>Doanh thu thuần</b>											
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	59.229.737	4.545.761	4.220.116	2.063.311	2.341.810	9.708.077	4.149.790	-	86.258.602		
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	323.985	93.660	40.240	-	224.076	3.423.501	(4.105.462)	-		
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>59.229.737</b>	<b>4.869.746</b>	<b>4.313.776</b>	<b>2.103.551</b>	<b>2.341.810</b>	<b>9.932.153</b>	<b>7.573.291</b>	<b>(4.105.462)</b>	<b>86.258.602</b>		
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>											
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	205.488	944.543	1.252.216	273.127	229.771	4.399.919	330.725	-	7.635.789		
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	343	-	-	-	-	(100.109)	(19.428)	-	(119.194)		
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>	<b>17.937.924</b>	<b>2.713.539</b>	<b>(2.549.571)</b>	<b>(434.981)</b>	<b>279.033</b>	<b>(14.708.560)</b>	<b>445.983</b>	<b>2.058</b>	<b>3.685.425</b>		
<b>Thu nhập thuần không phân bổ</b>									<b>4.214.391</b>		
<b>Tài sản và công nợ</b>											
Tài sản theo bộ phận	262.934.169	60.067.504	43.669.506	8.324.150	12.111.028	159.922.143	11.444.125	(11.871.683)	546.600.942		
Tài sản không phân bổ	159.094.717	7.007.812	14.273.809	1.127.137	4.517.504	49.609.396	13.274.346	(11.871.683)	52.576.197		
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>									<b>237.033.038</b>		
<b>Tổng nợ phải trả không phân bổ</b>									<b>224.441.485</b>		
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>											
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	-	1.181.347	305.107	-	1.486.454		
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản trong kỳ	3.567.405	2.866.239	1.176.229	218.971	968.262	20.174.426	671.172	-	29.642.704		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 và thông tin về một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: triệu VND
<b>Doanh thu thuần</b>										
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	9.058.448	3.498.357	3.387.826	1.881.396	1.447.653	6.302.727	6.036.850	-	31.613.257	
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	254.737	140.538	105.374	-	494.715	1.484.341	(2.479.705)	-	
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>9.058.448</b>	<b>3.753.094</b>	<b>3.528.364</b>	<b>1.986.770</b>	<b>1.447.653</b>	<b>6.797.442</b>	<b>7.521.191</b>	<b>(2.479.705)</b>	<b>31.613.257</b>	
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>										
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	555.371	632.367	1.392.151	288.277	206.699	7.382.133	327.428	-	10.784.426	
Phân được chia từ lỗ của công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	-	(13.562)	(32.802)	-	(46.364)	
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>	<b>2.300.724</b>	<b>1.569.940</b>	<b>(2.799.397)</b>	<b>(407.474)</b>	<b>(52.196)</b>	<b>(16.027.676)</b>	<b>(197.805)</b>	<b>(15.543)</b>	<b>(15.629.427)</b>	<b>19.116.161</b>
<b>Thu nhập thuần không phân bổ</b>										
Các thông tin bộ phận khác	6.720.932	2.767.937	1.852.029	551.989	454.750	21.886.492	561.309	-	34.795.438	
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ										
<b>Tài sản và công nợ</b>										
Tài sản theo bộ phận	250.338.350	55.693.067	43.902.968	8.510.379	10.876.241	147.255.270	12.587.626	(5.750.048)	523.413.853	
Tài sản không phân bổ									53.993.387	
Nợ phải trả theo bộ phận (Trình bày lại)	172.882.718	4.318.784	13.973.001	1.186.317	2.848.158	42.847.311	7.584.752	(5.750.048)	239.890.993	
Nợ phải trả không phân bổ (Trình bày lại)									201.860.798	
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>										
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	58.303	-	-	-	-	242.423	183.301	-	484.027	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trong yếu tố báo cáo lưu chuyển tiền tệ:</b>		
Cần trừ công nợ phải thu từ thanh lý tài sản xe xăng và phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	-	24.208.340
<b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	48.713.964	14.961.963
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	22.341.803
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	-	-
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ: (*)</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(29.418.447)	(8.694.839)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(4.411.000)	(2.684.455)
Tiền mua lại trái phiếu hoán đổi	-	-

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

- Trả trước 3.682 tỷ VND cho mục đích thanh toán các khoản nợ vay, trái phiếu đáo hạn sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 9.172 tỷ VND); và
- Thanh toán 1.487 tỷ VND cho các khoản nợ vay nhận được và thanh toán trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 có thời gian đáo hạn trước ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 726 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	32.885.726	171.161.983
- Đô la Úc	688.077	1.420.825
- Đô la Canada	3.282.827	1.118.612
- Euro	4.579.869	13.291.572
- Hryvnia Ukraina	15.048	15.048
- Yên Nhật	-	10.000
- Đô la Singapore	149.128	-
- Won Hàn	2.880	-
- Baht Thái	100	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi là 93,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 93,6 tỷ VND).

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

Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh lại một số số liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 do thay đổi trong chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày các khoản phải trả theo hình thức thư tín dụng. Chi tiết như sau:

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: triệu VND	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Đã được trình bày trước đây)	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
319	Phải trả ngắn hạn khác	67.921.473	75.558.793
320	Vay và nợ ngắn hạn	48.231.777	40.594.457
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Đã được trình bày trước đây)	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)
Mã số	CHỈ TIÊU	Điều chỉnh	
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT</b>			
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghịệp phải nộp)	88.090.978	89.371.571
33	Tiền thu từ đi vay	37.303.766	36.023.173
		1.280.593	
		(1.280.593)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Trong tháng 7 năm 2023, Công ty đã được cấp các Giấy chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước với tổng giá trị là 10.000 tỷ VND. Điều khoản và điều kiện của các lô trái phiếu này được quy định trong các văn kiện giao dịch liên quan.

Trong tháng 8 năm 2023, Công ty VinFast Auto, một công ty con, đã thực hiện một số giao dịch sáp nhập và tái cấu trúc. Theo đó, cổ phiếu của Công ty VinFast Auto đã được giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán Hoa Kỳ.

Trong tháng 7 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS (“Công ty VS”), một công ty con của Tập đoàn, đã thực hiện tăng vốn và chào bán cổ phần riêng lẻ cho một Nhà đầu tư với tổng giá phí là 2.373 tỷ VND tương ứng với 7,37% tỷ lệ sở hữu trong Công ty VS nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn phát triển trưởng. Sau giao dịch, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty VS là 72,15%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Văn Thị Hải Hà  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty Vincom Retail	60,33	60,20	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty Vận hành Vincom Retail	100,00	60,20	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Công ty Suối Hoa	99,90	60,14	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Công ty Vincom Retail Landmark 81	100,00	60,20	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đông Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	Công ty Đầu tư Vincom Retail	99,90	60,14	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty Vinhomes	69,34	69,33	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	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 kỹ thuật dân dụng
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	67,84	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản





## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
18	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (**)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	68,77	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỳ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Việt Nam	Công ty Tư vấn và Đầu tư Việt Nam	70,00	48,44	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	62,40	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	67,68	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Văn	Công ty Làng Văn	100,00	100,00	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
23	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	46,66	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	69,33	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	69,13	Khu Đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
26	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	69,26	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty Thành phố Xanh	100,00	69,14	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty Cổ phần Delta	Công ty Delta	100,00	69,23	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty KCN Vinhomes	100,00	69,32	Khu Đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	69,33	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 Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	Công ty SADO	100,00	99,67	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mán, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
32	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Công ty Sơn Thái	99,99	69,13	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	Công ty SV Tây Hà Nội	100,00	69,23	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
34	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty VinCons	100,00	69,33	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
35	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	99,62	99,62	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
36	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	99,04	98,71	Số 05, Đường Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
37	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty Grand Prix	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
38	Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	99,63	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
39	Công ty TNHH Vinpearl Australia	Công ty Vinpearl Australia	100,00	99,67	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
40	Công ty TNHH Cape Wickham Golf Links	Công ty Cape Wickham Golf	100,00	99,67	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
41	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển thương mại SDI	Công ty Cổ phần SDI	99,99	99,61	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
42	Công ty Cổ phần phát triển NVY	Công ty Cổ phần NVY	80,00	80,00	Số 1 đường Hà Nội, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
43	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	Công ty Vinpearl Huế	99,80	99,43	Số 50A, Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
56	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Công ty VS	79,53	79,53	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Dịch vụ tư vấn quản lý
57	Công ty Cổ phần VinFA	Công ty VinFA	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Kinh doanh bất động sản
58	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Công ty VinFast	99,90	51,47	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất xe có động cơ
59	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Công ty VinFast Trading	99,50	51,53	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Bán lẻ xe có động cơ
60	Công ty TNHH VinFast Germany	Công ty 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
61	Công ty TNHH VinFast Engineering Australia	Công ty VinFast Australia	100,00	51,47	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô, xe máy; hợp tác nghiên cứu công nghệ và nhập khẩu, phân phối hàng hóa
62	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	82,65	82,65	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
63	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	51,79	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Hoạt động tư vấn, đầu tư
64	Công ty TNHH Vingroup Global	Công ty Vingroup Global	100,00	82,65	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, hợp tác nghiên cứu công nghệ
65	Công ty TNHH Vingroup Investment	Công ty Vingroup Investment	90,15	74,50	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
66	Công ty TNHH Vingroup USA	Công ty Vingroup USA	100,00	51,79	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, USA	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
67	Công ty TNHH VinFast Auto	Công ty VinFast Auto USA	100,00	51,79	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, USA	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
68	Công ty TNHH VinFast USA Distribution	Công ty VinFast USA Distribution	100,00	51,79	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, USA	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
69	Công ty TNHH VinFast Auto Canada	Công ty VinFast Canada	100,00	51,79	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
70	Công ty TNHH VinFast France	Công ty VinFast France	100,00	51,79	95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
71	VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	100,00	51,79	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Netherlands	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
72	Công ty TNHH VinFast Auto Ltd.	Công ty VinFast Auto	51,52	51,52	61 Robinson Road, #06-01 Robinson Singapore (068893)	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
73	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty VinES	51,00	51,00	Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
74	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty 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
75	Công ty TNHH VinES USA	Công ty VinES USA	100,00	51,00	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, Kent County	Nghiên cứu và phát triển thị trường
76	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-VIN2 VIN2 Việt Nam	Công ty Bất động sản S-VIN2	99,74	68,96	Tầng 4 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Thảo Điền, 161 Xa lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
77	Công ty Vinsmart Trading and Investment Pte. Ltd.	Công ty Vinsmart Trading and Investment	100,00	82,65	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
78	Công ty VinFast OEM US Holdings, Inc	Công ty VinFast OEM US	100,00	51,52	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, Kent County	Nghiên cứu và phát triển thị trường

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
79	Công ty TNHH VinFast Manufacturing US	Công ty VinFast Manufacturing US	100,00	51,52	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina	Lắp ráp EV và Ebus
80	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Trường Thịnh	Công ty Cổ phần BĐS Trường Thịnh	99,00	68,63	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
81	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	86,67	86,67	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
82	Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
83	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS	Công ty VinCSS	65,00	65,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
84	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty VinHMS	65,00	65,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Sản xuất phần mềm
85	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	Công ty Cổ phần Cá Tầm	100,00	69,23	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
86	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	Công ty VinITIS	80,00	55,77	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
87	Công ty Cổ phần Vin3S	Công ty Vin3S	100,00	85,43	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
88	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty VinAI	65,00	65,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mán, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
89	Công ty Cổ phần VinBigData	Công ty VinBigData	65,00	65,00	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
90	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48	66,70	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
91	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Công ty Đá Trắng Bảo Lai	100,00	66,70	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
92	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thăng	Công ty Dốc Thăng	100,00	67,41	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
93	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Công ty An Phú	100,00	66,70	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
94	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	66,70	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
95	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00	66,91	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
96	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	67,57	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
97	Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty Vinpro	100,00	100,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
98	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	69,31	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



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
99	Công ty Cổ phần VINDFS	Công ty VINDFS	80,00	79,74	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), Khu đô thị Biên 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
100	Công ty TNHH Vinpearl Travel	Công ty Vinpearl Travel	100,00	99,67	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Đại lý du lịch
101	Công ty TNHH Vinsmart Ukraine	Công ty Vinsmart Ukraine	100,00	74,50	61105, Tòa nhà 15, Zabaikalskuy lane, Vùng Kharkiv, Thành phố Kharkiv, Ukraina	Nghiên cứu và phát triển thị trường
102	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	Công ty Vincons 2	99,00	68,63	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
103	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	69,33	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
104	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	Công ty VinMedTech	99,00	99,00	Khu đô thị Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
105	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	Công ty Cổ phần Hiệp Thành Công	100,00	69,23	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
106	Công ty TNHH Nuevo Tech	Công ty TNHH Nuevo Tech	100,00	51,52	190 Elgin Avenue Geogre Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands	

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

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

(\*\*) Thành viên không kiểm soát của công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 39.



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

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

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

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

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

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

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