

# **Công ty Cổ phần Vinhomes**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



# Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 96
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	96 - 101

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“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 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 38 ngày 3 tháng 12 năm 2024.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

Công ty có trụ sở chính đặt tại 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 và một chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con được gọi chung sau đây là Tập đoàn.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiều Hoa	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng Ban
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 5 tháng 4 năm 2024
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 8 năm 2024
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 5 tháng 4 năm 2024

# Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 5 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 5 tháng 4 năm 2024

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Vinhomes

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, 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 Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con 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 Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

  
Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

108  
C  
HN  
IS  
/IE  
-7

Nguyễn



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 11536456/68383058-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ phần Vinhomes**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 96, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

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

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Phùng Mạnh Phú  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Phạm Việt Anh  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5056-2022-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

ERNST & YOUNG  
VIỆT NAM



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>285.478.928</b>	<b>242.340.589</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>28.780.123</b>	<b>14.103.181</b>
111	1. Tiền		21.633.816	13.121.831
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.146.307	981.350
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>5.391.872</b>	<b>3.833.948</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6	3.628.250	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.763.622	3.833.948
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>168.405.984</b>	<b>132.871.090</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	19.307.872	19.513.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	23.593.399	17.430.700
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	8.429.883	4.944.650
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	117.395.914	91.205.974
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(321.084)	(223.256)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>54.696.048</b>	<b>55.317.712</b>
141	1. Hàng tồn kho		54.753.923	55.371.865
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(57.875)	(54.153)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>28.204.901</b>	<b>36.214.658</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.076.963	1.347.675
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.230.545	873.205
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	53.619	41.294
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	25.843.774	33.952.484

HAN  
ING  
HI MINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>278.730.432</b>	<b>202.290.086</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>107.670.320</b>	<b>33.800.118</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	10.896.805	1.050.800
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	96.773.515	32.749.318
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>14.622.184</b>	<b>11.671.412</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	13.573.081	10.619.034
222	Nguyên giá		15.982.471	12.261.718
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.409.390)	(1.642.684)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		51.621	-
225	Nguyên giá		54.034	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.413)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	997.482	1.052.378
228	Nguyên giá		1.387.968	1.381.279
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(390.486)	(328.901)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>16.916.463</b>	<b>17.036.905</b>
231	1. Nguyên giá		19.137.718	18.824.484
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.221.255)	(1.787.579)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>81.990.475</b>	<b>60.790.104</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	81.990.475	60.790.104
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>19</b>	<b>12.519.070</b>	<b>7.760.265</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	190.680	187.469
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	12.294.236	7.624.903
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	-	(52.107)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	34.154	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>45.011.920</b>	<b>71.231.282</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.875.918	1.906.934
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	36.3	1.182.429	995.119
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	40.471.695	67.693.078
269	4. Lợi thế thương mại	20	481.878	636.151
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>564.209.360</b>	<b>444.630.675</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>343.465.385</b>	<b>261.994.369</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>278.532.295</b>	<b>211.073.231</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	19.959.952	20.452.354
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	40.286.424	35.137.334
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	15.274.556	15.699.414
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	39.485.587	33.490.728
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	405.254	520.689
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	128.360.598	87.253.594
320	7. Vay ngắn hạn	26	34.276.497	18.289.641
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	483.427	229.477
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>64.933.090</b>	<b>50.921.138</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	21.2	6.159.308	-
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	23	305.477	439.724
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	497.493	770.863
337	4. Phải trả dài hạn khác	25	7.221.076	7.770.480
338	5. Vay dài hạn	26	47.015.689	38.393.923
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	1.464.041	1.168.679
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	27	2.270.006	2.377.469

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>220.743.975</b>	<b>182.636.306</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28</b>	<b>220.743.975</b>	<b>182.636.306</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		41.074.120	43.543.675
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		41.074.120	43.543.675
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(6.755.610)	1.260.023
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.111.316	1.106.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		167.205.815	133.391.779
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		133.386.779	99.928.635
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		33.819.036	33.463.144
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		18.108.334	3.334.513
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>564.209.360</b>	<b>444.630.675</b>

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

Trần Lê Ngọc Hải  
Người lập

Lê Tiên Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	102.323.186	103.556.722
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	102.323.186	103.556.722
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(69.355.949)	(67.850.123)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.967.237	35.706.599
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	26.844.293	19.954.131
22	7. Chi phí tài chính	31	(10.487.365)	(3.870.289)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		<i>(7.589.251)</i>	<i>(3.052.805)</i>
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	19.1	3.211	10.699
25	9. Chi phí bán hàng	32	(3.791.457)	(3.662.804)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(4.593.011)	(4.092.923)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		40.942.908	44.045.413
31	12. Thu nhập khác	33	1.163.593	784.716
32	13. Chi phí khác	34	(1.258.552)	(1.519.844)
40	14. Lỗ khác		(94.959)	(735.128)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		40.847.949	43.310.285
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.1	(5.667.211)	(9.232.770)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	36.3	(108.052)	(544.639)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		35.072.686	33.532.876

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		31.801.258	33.371.406
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.271.428	161.470

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	7.348	7.664
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	7.348	7.664

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

Trần Lê Ngọc Hải  
Người lập

Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>40.847.949</b>	<b>43.310.285</b>
	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	35	1.800.478	1.436.293
03	Các khoản dự phòng		205.980	153.498
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		245.798	156.755
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(24.574.340)	(17.006.296)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	7.589.251	3.052.805
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>26.115.116</b>	<b>31.103.340</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(95.391.366)	(48.765.045)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		7.568.800	(977.614)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		59.350.686	24.225.002
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(674.134)	3.567.140
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		(1.500.000)	2.352.947
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.976.847)	(4.176.671)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(10.891.805)	(5.812.208)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(22.399.550)</b>	<b>1.516.891</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(10.645.071)	(9.987.878)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.469.768	2.774.668
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(17.790.617)	(33.625.022)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		8.289.318	33.769.224
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(38.422.610)	(46.176.139)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		65.870.603	25.936.626
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		15.613.124	8.676.566
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>25.384.515</b>	<b>(18.631.955)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	28.1	22.000	5.700
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		(10.485.188)	-
33	Tiền thu từ đi vay		80.497.407	53.107.991
34	Tiền trả nợ gốc vay		(57.737.006)	(32.712.229)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(605.236)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>11.691.977</b>	<b>20.401.462</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		14.676.942	3.286.398
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		14.103.181	10.816.783
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	28.780.123	14.103.181

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

Trần Lê Ngọc Hải  
Người lập

Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

121 M C S K 127

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Vinhomes (“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 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 38 ngày 3 tháng 12 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) từ ngày 7 tháng 5 năm 2018 theo Quyết định số 159/QĐ-SGDHCM ban hành cùng ngày.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

Công ty có trụ sở chính đặt tại 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 và một chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con sau đây được gọi chung là Tập đoàn.

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 Công ty và các công ty con được chấp thuận là nhà đầu tư dự án 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 11.815 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.940).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 44 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 34 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con, tên viết tắt và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con được trình bày trong Phụ lục 1.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Công ty, 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 Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con được phân bổ dẫn vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tiến độ thu hồi tài sản trên báo cáo của công ty liên doanh, liên kết.

Trường hợp Công ty thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, ngoại trừ thay đổi chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày số dư và giao dịch liên quan tới thư tín dụng/thư tín dụng trả chậm ("LC/LCUPAS") như sau.

Theo Thông tư số 21/2024/TT-NHNN do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2024 ("Thông tư 21") quy định về nghiệp vụ thư tín dụng và các hoạt động kinh doanh khác liên quan đến thư tín dụng và có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2024, nghiệp vụ LC/LCUPAS được xem là hình thức tài trợ tín dụng ngân hàng.

Trên cơ sở này, Công ty đã thực hiện phân loại lại số dư phải trả LC/LCUPAS tại ngày 1 tháng 7 năm 2024 từ khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác" sang khoản mục "Vay ngắn hạn". Đồng thời kể từ ngày này, các giao dịch LC/LCUPAS được hạch toán và trình bày như các khoản vay ngân hàng.

Dữ liệu tương ứng liên quan tới nghiệp vụ LC/LCUPAS không được trình bày lại do Thông tư 21 không yêu cầu áp dụng hồi tố thay đổi nói trên.

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền cũng bao gồm tiền trong tài khoản ngân hàng thanh toán chung giữa Công ty với đối tác khi Công ty đánh giá có quyền kiểm soát đối với tài khoản này.

#### 3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

##### *Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

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

##### *Hàng hóa xây dựng*

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán nguyên vật liệu và hàng hóa với giá trị được xác định bằng chi phí mua dựa trên phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thuê phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

##### *Hàng hóa khác*

Đối với hàng tồn kho của hoạt động khai thác sản xuất đá, Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị được xác định như sau:

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

Giá trị của hàng tồn kho là vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án được xác định theo phương pháp thực tế đích danh, giá trị của hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### *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 thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê*

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

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại Thuyết minh số 3.22 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)**

*Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

**3.7 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**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
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 8 năm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm

Công ty và các công ty con 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 như được trình bày tại Thuyết minh số 3.22, khấu hao 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 được ngừng ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

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.

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.11 *Chi phí trả trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 Chi phí trả trước (tiếp theo)

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

##### *Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

#### 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 được 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 được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Khi công cụ vốn phát hành được cấu thành trong giá phí hợp nhất kinh doanh, giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày trao đổi của các công cụ vốn đó. Trường hợp không có giá công bố đáng tin cậy, thì giá trị hợp lý của công cụ vốn có thể ước tính bằng cách tham chiếu đến giá trị hợp lý của bên mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

Trong trường hợp trước ngày Công ty và các công ty con nắm quyền kiểm soát, khoản đầu tư là một khoản đầu tư vào công ty liên kết, hoặc là một khoản đầu tư dài hạn và việc mua công ty con đó là hợp nhất kinh doanh, khi chuẩn bị báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty và các công ty con cần đánh giá lại giá trị khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày mua và ghi nhận lãi lỗ, nếu có, trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*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 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;

Công ty và các công ty con của mình mua lại các công ty con sở hữu tài sản và hoạt động sản xuất. Tại ngày mua, Công ty và các công ty con của mình xem xét liệu việc mua lại có đại diện cho việc mua lại một doanh nghiệp hay không. Công ty và các công ty con của mình hạch toán việc mua lại như một sự hợp nhất kinh doanh nếu công ty đó có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh; và
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty và các công ty con chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát 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 ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Thay đổi lợi ích vốn chủ sở hữu trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát*

Khi Công ty và các công ty con mua thêm lợi ích trong công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tương ứng với phần lợi ích mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Khi Công ty và các công ty con của mình 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 tài sản thuần tương ứng với phần lợi ích đã chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

Nếu việc mua lại 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty 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. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tiến độ thu hồi tài sản trên báo cáo của công ty liên doanh, liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. 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 Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

Công ty và các công ty con ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm bên được đầu tư không còn là công ty liên doanh, liên kết. Khi dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu, Công ty và các công ty con tái phân loại toàn bộ các khoản đã được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo cách thức tương tự như khi bên được đầu tư trực tiếp thanh lý các tài sản và nợ phải trả liên quan. Số dư còn lại của các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, 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.

*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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty và các công ty con. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân 6 tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

**3.16 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.17 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

##### *Dự phòng chung (tiếp theo)*

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

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

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

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

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong năm. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập dựa trên tỷ lệ giá trị công trình.

#### 3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thực hiện thanh toán.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Vốn góp của chủ sở hữu**

**Cổ phiếu phổ thông**

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá phát hành.

**Thặng dư vốn cổ phần**

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

**Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi Công ty hoàn thành việc hủy cổ phiếu quỹ đã mua lại theo quy định, vốn cổ phần đã phát hành sẽ được ghi giảm theo mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa phần giảm vốn cổ phần đã phát hành và giá trị cổ phiếu quỹ bị hủy được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần.

**3.20 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 các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty và các công ty con ghi nhận nghĩa vụ chi trả cổ tức bằng tiền khi việc phân phối lợi nhuận được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và ghi nhận nghĩa vụ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu khi việc phân phối cổ tức được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

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

**3.21 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản**

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

**3.22 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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 các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

##### *Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ*

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần*

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, Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con 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
- ▶ Công ty và các công ty con ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho 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 được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

*Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh trong đó Công ty và các công ty con được chia sẻ doanh thu, lợi nhuận trước thuế hoặc lợi nhuận sau thuế*

Trong các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh không dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát hoặc hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát mà Công ty và các công ty con góp vốn bằng tiền, thu nhập được chia được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh không dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát hoặc hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát mà Công ty và các công ty con góp vốn bằng tài sản, thu nhập được chia được ghi nhận là doanh thu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

##### *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*

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

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

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

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

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

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

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

**3.24 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 năm 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

**3.25 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.25 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)*

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.25 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

#### 3.26 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi 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 cho 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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.27 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con 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 Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

#### 3.28 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.29 Chi phí phát hành trái phiếu**

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần 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.

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

**4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản**

Trong năm, Công ty và công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của công ty sau từ đối tác. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả đó. Theo đó, phần chênh lệch giữa giá phí và giá trị tài sản thuần của công ty được mua được hạch toán vào hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị tương ứng 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 Công ty và các công ty con.

*Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh"), công ty con mới*

Tháng 1 năm 2024, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Cam Ranh từ các đối tác với tổng giá phí là 10.646 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cam Ranh trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Cam Ranh là một trong 3 nhà đầu tư liên danh làm chủ đầu tư một dự án bất động sản.

**4.2 Giao dịch chuyển nhượng**

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding ("Công ty TPX Holding")*

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty TPX Holding bằng 628.860.000 cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh ("Công ty Thành Phố Xanh"), tương ứng 94% vốn góp Công ty Thành Phố Xanh. Trong tháng 2 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã thực hiện chuyển nhượng 35% vốn góp trong Công ty TPX Holding cho đối tác với giá phí 7.059 tỷ VND. Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con vẫn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty TPX Holding. Ảnh hưởng của giao dịch chuyển nhượng này được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong Thuyết minh số 28.

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding ("Công ty TS Holding")*

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty TS Holding bằng 1.328.929.900 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn"), tương ứng 98,4% vốn góp Công ty Thái Sơn. Trong tháng 3 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã thực hiện chuyển nhượng 34% vốn góp trong Công ty TS Holding cho các đối tác với giá phí 7.059 tỷ VND. Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con vẫn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty TS Holding. Ảnh hưởng của giao dịch chuyển nhượng này được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong Thuyết minh số 28.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.2 Giao dịch chuyển nhượng** (tiếp theo)

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 1 (“Công ty Lighthouse 1”)*

Trong tháng 7 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty Lighthouse 1, với tỷ lệ góp vốn là 100% vốn điều lệ của công ty con trên, bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất tại một dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Trong tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 100% vốn góp trong Công ty Lighthouse 1 cho một đối tác với giá phí 2.544 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 567 tỷ VND (Thuyết minh số 29.2). Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Lighthouse 1.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	2.231	1.813
Tiền gửi ngân hàng	21.631.585	13.120.018
Các khoản tương đương tiền	7.146.307	981.350
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>28.780.123</u></b>	<b><u>14.103.181</u></b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tiền gửi ngân hàng của Công ty bao gồm số dư trong các tài khoản chung giữa Công ty và một công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và công ty này liên quan đến một dự án bất động sản (“Dự án”), Công ty và công ty này đã mở một số tài khoản thanh toán chung. Công ty này đã uỷ quyền cho Công ty quản lý các tài khoản thanh toán chung này để thực hiện Dự án và tối ưu hoá dòng tiền. Theo đó, Công ty ghi nhận các số dư của các tài khoản thanh toán chung này ở khoản mục Tiền và các khoản tương đương tiền.

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,1%/năm đến 3,3%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Công ty với tổng số tiền là 1.105,5 tỷ VND.

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	468.276	156.674
- Euro (EUR)	8.292	4.142
- Đồng Rúp (RUB)	878	8.787

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đơn vị tính: triệu VND

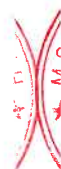
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Các khoản đầu tư (i)	<b>3.628.250</b>	<b>3.628.250</b>	-	-
<b>Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>1.763.622</b>	<b>1.763.622</b>	<b>3.833.948</b>	<b>3.833.948</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	1.763.622	1.763.622	1.465.680	1.465.680
Các khoản đầu tư khác	-	-	2.368.268	2.368.268
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.391.872</b>	<b>5.391.872</b>	<b>3.833.948</b>	<b>3.833.948</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:

- ▶ Số dư các khoản nợ Công ty mua với mục đích kinh doanh; và
- ▶ Khoản đầu tư vào 97,54% cổ phần của Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang ("Công ty Hòn Tằm") có giá trị 1.500 tỷ VND. Công ty và các công ty con có kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư này trong ngắn hạn. Theo đó, Công ty và các công ty con xác định chỉ có quyền kiểm soát tạm thời đối với Công ty Hòn Tằm Biển Nha Trang và ghi nhận khoản đầu tư vào công ty này ở khoản mục Chứng khoán kinh doanh.

(ii) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,5%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 7,6%/năm).

Các khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng bao gồm quỹ bảo tri với số dư là 1.761 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Quỹ bảo tri cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, quỹ bảo tri cho biệt thự sẽ do Công ty và các công ty con quản lý.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	12.171.893	12.458.383
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	2.516.338	166.364
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	2.599.689	1.565.179
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	469.809	212.869
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	353.794	305.408
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	4.330.887
Phải thu khác	1.196.349	473.932
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.307.872</b>	<b>19.513.022</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	17.060.672	17.998.111
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	2.247.200	1.514.911
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(75.933)	(48.055)

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	23.179.123	16.053.601
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	414.276	1.377.099
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.593.399</b>	<b>17.430.700</b>
Dự phòng trả trước cho người bán	(25.690)	(32.152)
<i>Trong đó, khoản ứng trước chiếm trên 10%</i>		
<i>Đối tác doanh nghiệp số 1</i>	5.176.477	1.317.715
<i>Đối tác doanh nghiệp số 2</i>	3.683.271	-

TR  
 EI  
 AN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	1.357.741	4.792.206
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	7.072.142	152.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.429.883</b>	<b>4.944.650</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(6.000)	(27.650)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (ii)	10.896.805	700
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	1.050.100
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.896.805</b>	<b>1.050.800</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 249,9 tỷ VND, đáo hạn từ tháng 3 đến tháng 11 năm 2025 và hưởng lãi suất 12%/năm;
- ▶ Khoản cho vay các cá nhân với giá trị 1.049 tỷ VND đáo hạn trong năm 2025 và hưởng lãi suất từ 7,5% đến 12%/năm.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm khoản cho vay ba đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 10.893 tỷ VND, đáo hạn tháng 7 năm 2026 và hưởng lãi suất từ 11% đến 12%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	65.734.937	39.499.219
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	26.974.452	36.498.402
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	8.403.287	237.747
Phải thu từ hủy hợp đồng đặt cọc	6.465.000	75.000
Phải thu từ lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác	3.432.452	3.199.464
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (iv)	1.575.917	1.285.096
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)	2.161.377	8.051.705
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	663.635	624.106
Phải thu khác	1.984.857	1.735.235
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>117.395.914</b>	<b>91.205.974</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(213.461)	(115.399)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>104.384.053</i>	<i>81.943.654</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>13.011.861</i>	<i>9.262.320</i>
<b>Dài hạn</b>		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	48.000.000	-
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)	30.765.175	16.361.232
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	17.479.916	16.239.804
Phải thu khác	528.424	148.282
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.773.515</b>	<b>32.749.318</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>48.869.899</i>	<i>228.045</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>47.903.616</i>	<i>32.521.273</i>

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập Đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (*Thuyết minh số 37*) và cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn và một doanh nghiệp khác được nắm giữ bởi một số đối tác.
- (ii) Chủ yếu bao gồm 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 Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (*Thuyết minh số 25*). Các khoản tạm ứng này bao gồm tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận. Khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng lợi nhuận được phân chia hưởng lãi suất 12%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm 8.334 tỷ VND phải thu từ lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển các dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên, Vinhomes Imperia Hải Phòng và Vinhomes Star City Thanh Hóa.
- (iv) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc chi hộ các chi phí xây dựng theo các thỏa thuận bồi hoàn với các đối tác.
- (v) Trong đó bao gồm:
  - ▶ Khoản góp vốn với tổng giá trị 12.196 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác liên danh cùng phát triển một dự án bất động sản;
  - ▶ Khoản góp vốn 2.790 tỷ VND cho một công ty trong cùng tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh;
  - ▶ Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 17.599 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
  - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 341,5 tỷ VND cho một đối tác cho mục đích đảm bảo ký kết hợp đồng để mua thêm phần vốn góp trong một công ty con.

**10. NỢ XẤU**

Nợ xấu của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm các khoản phải thu, tạm ứng, đặt cọc và cho vay đã quá hạn thanh toán hoặc có khả năng không thu hồi được:

*Đơn vị tính: triệu VND*

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	723.476	402.392	321.084	484.314	261.058	223.256
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>723.476</b>	<b>402.392</b>	<b>321.084</b>	<b>484.314</b>	<b>261.058</b>	<b>223.256</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	38.573.211	-	51.306.372	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	7.928.920	(7.073)	393.726	(7.073)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (iii)	5.242.808	-	2.300.235	-
Bất động sản mua để bán	1.795.665	(1.190)	120.932	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	1.213.319	(49.612)	1.250.600	(45.890)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.753.923</b>	<b>(57.875)</b>	<b>55.371.865</b>	<b>(54.153)</b>

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City (“Dự án Vinhomes Ocean Park 2”), Dự án Khu đô thị Đại An (“Dự án Vinhomes Ocean Park 3”), Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Golden Avenue, Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh và một số dự án khác.
- (ii) Bao gồm các hàng tồn kho đã hoàn thành việc xây dựng tại các dự án của Công ty và các công ty con.
- (iii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu, xây dựng và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.
- (iv) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 13.017 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con và một đối tác.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	54.153	51.636
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	3.722	2.517
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>57.875</u>	<u>54.153</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	871.726	1.090.082
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	123.205	108.653
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	82.032	148.940
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.076.963</b>	<b>1.347.675</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất (i)	1.862.626	1.287.030
Chi phí công cụ, dụng cụ	709.549	439.201
Chi phí trả trước dài hạn khác	303.743	180.703
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.875.918</b>	<b>1.906.934</b>

(i) Chủ yếu bao gồm tiền thuê đất trả trước của Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Vinhomes Ocean Park 3 và quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

**13. TÀI SẢN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	25.626.349	33.952.484
Tài sản khác	217.425	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.843.774</b>	<b>33.952.484</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	25.843.774	33.702.784
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	249.700
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	39.109.359	66.660.742
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
Tài sản khác	330.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.471.695</b>	<b>67.693.078</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	5.171.534	1.738.808
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	35.300.161	65.954.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN KHÁC** (tiếp theo)

- (i) Các khoản này liên quan đến các dự án bất động sản mà Công ty có kế hoạch đầu tư phát triển trong tương lai, bao gồm:
- ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để giải phóng mặt bằng cho một dự án bất động sản theo hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và đối tác này. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của của một công ty trong cùng Tập Đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 37);
  - ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 13.383 tỷ VND cho các đối tác và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần của các công ty sở hữu các dự án bất động sản;
  - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 122,9 tỷ VND cho các đối tác để hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng; và
  - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 120,2 tỷ VND cho một đối tác để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập Đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 37)
- (ii) Bao gồm:
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 29.024 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập Đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
  - ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 6.276 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của các công ty đang sở hữu các dự án bất động sản;
  - ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.167 tỷ VND cho một đối tác để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu các dự án bất động sản;
  - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 497,2 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản trong một dự án bất động sản; và
  - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 145 tỷ VND cho các đối tác để hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng.
- (iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác cho các hợp đồng mua bán hàng hóa trong tương lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	8.659.483	2.818.633	715.107	36.461	32.034	12.261.718
Mua trong năm	18.137	2.136.740	1.211.780	1.253	1.744	3.369.654
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.363.690	258.126	-	-	-	1.621.816
Thanh lý, nhượng bán	(983.256)	(179.010)	(6.015)	(31)	(9.476)	(1.177.788)
Tặng/(giảm) khác	(94.397)	546	847	75	-	(92.929)
Số cuối năm	8.963.657	5.035.035	1.921.719	37.758	24.302	15.982.471
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	10.506	292.538	20.260	24.243	24.794	372.341
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	643.163	877.114	79.890	29.013	13.504	1.642.684
Khấu hao trong năm	345.890	418.369	119.993	2.358	1.811	888.421
Thanh lý, nhượng bán	(33.080)	(81.981)	(1.470)	(31)	(5.248)	(121.810)
Tặng/(giảm) khác	(1.228)	836	412	75	-	95
Số cuối năm	954.745	1.214.338	198.825	31.415	10.067	2.409.390
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	8.016.320	1.941.519	635.217	7.448	18.530	10.619.034
Số cuối năm	8.008.912	3.820.697	1.722.894	6.343	14.235	13.573.081

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 2.221 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty, các công ty con và một công ty trong cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Lợi thế quyền khai thác mỏ	Chương trình phân mềm	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
	Đơn vị tính: triệu VND					
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	1.165.109	203.622	4.087	4.138	4.323	1.381.279
Mua trong năm	-	6.229	-	-	460	6.689
Số cuối năm	1.165.109	209.851	4.087	4.138	4.783	1.387.968
<b>Trong đó:</b>						
Đã hao mòn hết	-	97.504	-	4.138	1.970	103.612
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	146.356	175.427	-	4.138	2.980	328.901
Hao mòn trong năm	37.502	23.300	-	-	783	61.585
Số cuối năm	183.858	198.727	-	4.138	3.763	390.486
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	1.018.753	28.195	4.087	-	1.343	1.052.378
Số cuối năm	981.251	11.124	4.087	-	1.020	997.482

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	17.085.460	1.739.024	18.824.484
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.454.327	246.398	2.700.725
Thanh lý, nhượng bán	(1.828.655)	-	(1.828.655)
Giảm khác	(558.836)	-	(558.836)
Số cuối năm	17.152.296	1.985.422	19.137.718
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	52.216	52.216
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	1.138.720	648.859	1.787.579
Khấu hao trong năm	452.754	145.766	598.520
Thanh lý, nhượng bán	(90.183)	-	(90.183)
Giảm khác	(74.661)	-	(74.661)
Số cuối năm	1.426.630	794.625	2.221.255
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	15.946.740	1.090.165	17.036.905
Số cuối năm	15.725.666	1.190.797	16.916.463

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm: các cấu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ của khu công nghiệp và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 6.768 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty, một công ty con, các công ty trong cùng Tập đoàn, một đối tác và cho nghĩa vụ khác của một công ty con.

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

2-C.1  
TY  
HỮU HẠ  
YOUNG  
IAM  
I-OCHI



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 1.395 tỷ VND (năm 2023: 1.720 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và huy động vốn khác nhằm đầu tư xây dựng các dự án của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và huy động vốn khác có lãi suất từ 6,6%/năm đến 16%/năm (cho năm 2023: 7,7%/năm đến 16%/năm).

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

Chi phí của các dự án bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí khác và giá mua các công ty con sở hữu các dự án được phân bổ như một phần chi phí mua dự án.

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế	19.262.734	17.678.011
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	13.612.851	13.508.101
Dự án Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây	9.315.336	-
Dự án NOXH Vinhomes Long Phước	7.004.962	6.575.422

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, chi phí xây dựng dở dang có giá trị ghi sổ là 8.744 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty, một công ty con, một công ty trong cùng Tập đoàn và các đối tác.

**19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1)	190.680	-	187.469	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2)	12.294.236	-	7.624.903	(52.107)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	34.154	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.519.070</b>	<b>-</b>	<b>7.812.372</b>	<b>(52.107)</b>

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

STT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	26,20	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S")	8.799.063	47,51	47,51	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

(\*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Giá trị đầu tư vào		Đơn vị tính: triệu VND
	Công ty Tường Phú	Công ty Vin3S	
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Số đầu năm	89.281	87.990	177.271
Số cuối năm	89.281	87.990	177.271
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	(1.969)	12.167	10.198
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	(18)	3.229	3.211
Số cuối năm	(1.987)	15.396	13.409
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	87.312	100.157	187.469
Số cuối năm	87.294	103.386	190.680

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 19.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần VYHT (i)	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)	-	-	-	-	-
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 phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY") (ii)	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)	-	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam (iii)	19,73	19,73	2.081.433	-	(*)	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	(*)	4,66	4,66	900.144	(52.107)	848.037
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.959	-	(*)	19,82	19,82	614.959	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.620	-	(*)	10,00	10,00	363.620	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iv)	-	51,00	342.909	-	(*)	-	-	342.908	-	(*)
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife")	10,00	10,00	199.000	-	(*)	10,00	10,00	199.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	1,00	1,00	22.223	-	(*)	1,00	1,00	22.223	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt") (v)	-	-	-	-	(*)	7,93	7,93	597.580	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Trường Lộc ("Công ty Trường Lộc") (v)	-	-	-	-	(*)	1,00	1,00	47.347	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng ("Công ty Hải Đăng") (vi)	-	-	-	-	(*)	0,50	0,50	26.298	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh ("Công ty Trường Minh") (vi)	-	-	-	-	(*)	0,50	0,50	17.507	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh ("Công ty Đại Dương Xanh") (vi)	-	-	-	-	(*)	0,50	0,50	11.703	-	(*)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.294.236</b>					<b>7.624.903</b>		<b>(52.107)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.
- (i) Vào tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19,93% cổ phần trong Công ty Cổ phần VYHT từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (ii) Trong tháng 6 năm 2024, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19,914% phần vốn góp trong Công ty NVY từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (iii) Trong tháng 2 năm 2024, Công ty MV2 đăng ký tăng vốn điều lệ thêm 1.048 tỷ VND và Công ty đã góp thêm vốn là 206 tỷ VND vào công ty này với tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty MV2 không thay đổi.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.
- (v) Trong tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Phát Đạt và Công ty Trường Lộc cho các đối tác.
- (vi) Trong tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Hải Đăng, Công ty Đại Dương Xanh và Công ty Trường Minh cho các đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh									
	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đâu thị Gia Lâm	Công ty Đô thị Vinhomes (*)	Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Công ty Tân Liên Phát (*)	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty ViniTIS	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>										
Số đầu năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	200.770	1.543.197	
Phát sinh trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	200.770	1.543.197	
<b>Phân bổ lũy kế:</b>										
Số đầu năm	260.406	202.872	870	68.454	199.793	85.484	28.750	60.417	907.046	
Phân bổ trong năm	37.027	28.846	124	11.589	33.824	15.320	7.432	20.111	154.273	
Số cuối năm	297.433	231.718	994	80.043	233.617	100.804	36.182	80.528	1.061.319	
<b>Giá trị còn lại:</b>										
Số đầu năm	109.461	85.277	365	47.274	137.974	67.560	47.887	140.353	636.151	
Số cuối năm	72.434	56.431	241	35.685	104.150	52.240	40.455	120.242	481.878	

(\*) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty trong năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**21.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	19.654.744	19.133.599
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	305.208	1.318.755
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.959.952</b>	<b>20.452.354</b>

**21.2 Người mua trả tiền trước**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	34.447.918	30.626.141
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	4.921.038	4.153.794
Các khoản người mua trả tiền trước khác	917.468	357.399
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.286.424</b>	<b>35.137.334</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	36.746.563	33.087.334
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 37)	3.539.861	2.050.000
<b>Dài hạn</b>		
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	6.159.308	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.159.308</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	-	-
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 37)	6.159.308	-

(i) Đây chủ yếu là 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 Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp /giảm khác trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị thu nhập doanh nghiệp	12.326.781	5.710.456	(10.891.805)	7.145.432
Thuế giá trị gia tăng	2.298.840	6.642.160	(4.973.011)	3.967.989
Thuế thu nhập cá nhân	170.298	614.964	(555.182)	230.080
Các loại thuế khác	903.495	5.064.417	(2.036.857)	3.931.055
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.699.414</b>	<b>18.031.997</b>	<b>(18.456.855)</b>	<b>15.274.556</b>
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.062	80.776	(68.386)	35.452
Các loại thuế khác	18.232	-	(65)	18.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.294</b>	<b>80.776</b>	<b>(68.451)</b>	<b>53.619</b>

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước giá trị nguyên giá các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	19.389.258	18.744.104
Trích trước chi phí xây dựng của hoạt động, xây dựng, tổng thầu xây dựng, tư vấn xây dựng và hoạt động bất động sản	11.310.952	7.979.114
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản	6.289.759	5.469.891
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.413.920	414.797
Trích trước các khoản chi phí khác	1.081.698	882.822
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.485.587</b>	<b>33.490.728</b>
<b>Dài hạn</b>		
Trích trước cho lãi vay phải trả	305.399	439.504
Trích trước các khoản chi phí khác	78	220
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>305.477</b>	<b>439.724</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	344.479	488.392
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	47.688	32.297
Doanh thu chưa thực hiện khác	13.087	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>405.254</b>	<b>520.689</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	286.189	556.319
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	211.304	214.544
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>497.493</b>	<b>770.863</b>

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả từ lợi nhuận chia sẻ và các nghĩa vụ khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	70.015.276	1.424.725
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (ii)	18.219.441	31.835.116
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (iii)	34.893.366	46.481.412
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	1.786.830	1.677.516
Nhận đặt cọc, ký quỹ từ các đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng các khoản đầu tư (v)	1.216.500	616.508
Các khoản phải trả từ chi hộ	712.092	762.686
Phải trả theo hợp đồng thư tín dụng (vi)	-	3.330.138
Các khoản phải trả ngắn hạn khác (vii)	1.517.093	1.125.493
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>128.360.598</b>	<b>87.253.594</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>63.080.615</i>	<i>86.955.412</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>65.279.983</i>	<i>298.182</i>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (ii)	6.879.472	7.670.931
Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	234.900	-
Các khoản phải trả dài hạn khác	106.704	99.549
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.221.076</b>	<b>7.770.480</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>1.841.602</i>	<i>110.254</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>5.379.474</i>	<i>7.660.226</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:
  - ▶ Khoản phải trả 63.348 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các lợi ích thu được từ việc sử dụng nguồn tiền trong các tài khoản thanh toán chung này như được trình bày tại Thuyết minh số 5.
  - ▶ Các khoản phải trả lợi nhuận chia sẻ cho một số đối tác với giá trị 6.667 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con;
- (iii) Số dư chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản tại một số dự án của Công ty và các công ty con.
- (iv) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà thấp tầng, chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm tiền đặt cọc nhận được từ các đối tác cho Công ty cho mục đích chuyển nhượng cổ phần Công ty đang nắm giữ tại các công ty con và các khoản đầu tư khác.
- (vi) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm số dư của giao dịch thanh toán theo phương thức thư tín dụng (Giao dịch LC UPAS). Số dư và giao dịch LC UPAS trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được phân loại sang khoản mục "Vay ngắn hạn" theo thay đổi về cách trình bày giao dịch này như trình bày tại Thuyết minh số 3.1.
- (vii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản phải trả từ thu chi hộ các cam kết xây dựng, nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
<b>Vay ngắn hạn</b>								
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	11.447.910	11.447.910	32.434.823	(22.605.713)	21.277.020	21.277.020	21.277.020	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	2.240.844	2.240.844	7.999.076	(6.512.049)	3.727.871	3.727.871	3.727.871	
Vay ngắn hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	100.000	100.000	10.000	(100.000)	10.000	10.000	10.000	
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	79.000	79.000	717.550	(489.000)	307.550	307.550	307.550	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	4.421.887	4.421.887	8.964.384	(4.440.000)	8.946.271	8.946.271	8.946.271	
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	-	-	7.785	-	7.785	7.785	7.785	
Vay từ các bên liên quan	-	-	100.000	(100.000)	-	-	-	
	<b>18.289.641</b>	<b>18.289.641</b>	<b>50.233.618</b>	<b>(34.246.762)</b>	<b>34.276.497</b>	<b>34.276.497</b>	<b>34.276.497</b>	
<b>Vay dài hạn</b>								
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	19.313.120	19.313.120	445.587	(8.702.568)	11.056.139	11.056.139	11.056.139	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	8.136.866	8.136.866	25.086.332	(22.271.199)	10.951.999	10.951.999	10.951.999	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.3)	10.943.937	10.943.937	22.539.159	(9.280.051)	24.203.045	24.203.045	24.203.045	
Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	37.993	(9.487)	28.506	28.506	28.506	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	-	2.928.000	(2.152.000)	776.000	776.000	776.000	
	<b>38.393.923</b>	<b>38.393.923</b>	<b>51.037.071</b>	<b>(42.415.305)</b>	<b>47.015.689</b>	<b>47.015.689</b>	<b>47.015.689</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.683.564</b>	<b>56.683.564</b>	<b>101.270.689</b>	<b>(76.662.067)</b>	<b>81.292.186</b>	<b>81.292.186</b>	<b>81.292.186</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY** (tiếp theo)

**26.1 Vay ngân hàng**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	6.611.559	Từ tháng 1 đến tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.952.320	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	2.792.531	Từ tháng 1 đến tháng 9 năm 2025	(iii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	1.839.867	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2025	(iv)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội	VND	1.752.472	Từ tháng 2 đến tháng 10 năm 2025	(v)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	1.359.000	Tháng 3 năm 2025	(vi)
Ngân hàng Mizuho	USD	1.277.550	Tháng 4 năm 2025	Không có
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.272.098	Từ tháng 1 đến tháng 8 năm 2025	(vii)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	730.121	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2025	(viii)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	299.718	Tháng 8 năm 2025	(ix)
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	297.768	Tháng 10 năm 2025	(ix)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	51.789	Tháng 10 năm 2025	(x)
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	VND	40.227	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2025	(xi)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>21.277.020</b>		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 5.8%/năm đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm với 6.5%/năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY** (tiếp theo)

**26.1 Vay ngân hàng** (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18) và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một bằng một số cổ phiếu niêm yết của các công ty trong Tập đoàn, cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số thiết bị xây dựng (Thuyết minh số 14).
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản của Tập đoàn, một số cổ phiếu niêm yết, cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, và quyền phải thu từ các hợp đồng xây dựng giữa một công ty con với Công ty và một công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 11 và Thuyết minh số 18) nắm giữ bởi Công ty và một số quyền tài sản từ dự án của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - công ty CP và quyền phải thu từ các hợp đồng thi công xây dựng giữa Công ty và một công ty con.
- (vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) và quyền phải thu từ các hợp đồng thi công xây dựng của một dự án giữa một công ty trong cùng Tập đoàn và một công ty con.
- (vii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay được đảm bảo bằng các trung tâm thương mại thuộc sở hữu của các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (viii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết.
- (ix) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (x) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11) và bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16).
- (xi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 26. VAY (tiếp theo)

#### 26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn và vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	4.722.376	Từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 6 năm 2027	(i)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	2.364.000		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	1.663.406	Tháng 3 năm 2028	(ii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	-		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	5.174.322	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(iii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	843.183		
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.500.000	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 2 năm 2028	(iv)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	150.000		
Các bên thu xếp tín dụng khoản vay hợp vốn 3	VND	768.906	Từ tháng 4 năm 2025 đến tháng 4 năm 2028	(ii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	124.688		
Các bên thu xếp tín dụng khoản vay hợp vốn 4	VND	730.000	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(iii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	146.000		
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	225.000	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 2 năm 2027	(v)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	100.000		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>14.784.010</b>		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		11.056.139		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		3.727.871		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY** (tiếp theo)

**26.1 Vay ngân hàng** (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn và vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 7,4%/năm đến 16%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,8%/năm đến 12%/năm

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18), và nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án nắm giữ bởi Công ty,
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng:
  - Tài sản dự phòng trả nợ tại ngân hàng nước ngoài, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu, các khoản tiền có thể thu được từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;
  - Một số quyền sử dụng đất, bất động sản đầu tư, không bao gồm quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất hình thành trong tương lai (thuyết minh số 11), thu nhập và các lợi ích khác liên quan đến tài sản này;

(\*\*) Công ty đã ký thỏa thuận xác định tỷ giá giao dịch với một ngân hàng thương mại, theo đó tỷ giá ngoại tệ dùng để thanh toán gốc và lãi vay đã được cố định.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng:
  - Tài khoản thu thập Dự án tại một ngân hàng thương mại trong nước với số dư hiện tại và các lợi ích liên quan khác tích lũy phát sinh từ tài khoản đó; và
  - Một bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của một công ty liên kết với Tập đoàn, không bao gồm quyền sử dụng đất.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), một bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), không bao gồm quyền sử dụng đất, nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án được nắm giữ bởi một công ty con.
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số tài sản cố định hữu hình của Công ty (Thuyết minh số 14) và một số lợi ích khác liên quan đến tài sản này.

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 26. VAY (tiếp theo)

#### 26.2 Vay từ các đối tác

Chủ yếu bao gồm:

- Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ một (01) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 308 tỷ VND, chịu lãi suất 12%/năm và đáo hạn từ tháng 2 đến tháng 10 năm 2025.
- Các khoản đi vay dài hạn từ một số đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 10.925 tỷ VND, chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm và đáo hạn từ tháng 5 đến tháng 7 năm 2026.

#### 26.3 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND	
Số cuối năm	Số đầu năm
33.149.316	15.365.824
(8.946.271)	(4.421.887)
<b>24.203.045</b>	<b>10.943.937</b>

Trái phiếu dài hạn phát hành

Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

### TỔNG CỘNG



## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 26. VAY (tiếp theo)

#### 26.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỳ thương Việt Nam	2.076.485	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8.875%/năm đến 9.275%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Tài sản đảm bảo (i)
	1.495.537	Tháng 4 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.490.995	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.987.993	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.986.430	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.985.316	Tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.980.037	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không có
	1.980.037	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không có
	1.979.787	Tháng 5 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không có
	2.471.845	Tháng 6 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	2.966.105	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không có
	988.688	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không có
	1.971.417	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	1.971.617	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	3.939.750	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	10.000	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	1.867.277	Tháng 8 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iv)
	<b>33.149.316</b>			

### TỔNG CỘNG

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn  
Trái phiếu dài hạn  
đến hạn trả

24.203.045

8.946.271

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY (tiếp theo)**

**26.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)**

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, các động sản gắn liền với tài sản cố định hữu hình (*Thuyết minh số 14*).
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của Tập đoàn.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một tài sản (không bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản là bất động sản gắn liền với đất) thuộc sở hữu của một công ty trong cùng Tập đoàn, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu thu được từ tài sản này.

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Số dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa và khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và dịch vụ xây dựng theo điều khoản bảo hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ					Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
<b>Năm trước</b>	43.543.675	-	1.260.023	475.942	99.933.635	3.308.568	148.521.843
Số đầu năm	-	-	-	-	33.371.406	161.470	33.532.876
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	91.738	(135.517)	(43.779)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	625.374	-	(8)	625.366
- Tặng do bán công ty con	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Quỹ dự phòng khác	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	43.543.675	-	1.260.023	1.106.316	133.391.779	3.334.513	182.636.306
<b>Năm nay</b>	43.543.675	-	1.260.023	1.106.316	133.391.779	3.334.513	182.636.306
Số đầu năm	-	-	-	-	-	23.649	23.649
- Tăng do mua công ty con và thành lập công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu	-	-	-	-	2.017.778	12.083.980	14.101.758
- Không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	31.801.258	3.271.428	35.072.686
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(605.236)	(605.236)
- Mua lại cổ phiếu quỹ (*)	-	(10.485.188)	-	-	-	-	(10.485.188)
- Giảm vốn cổ phần từ cổ phiếu quỹ (*)	(2.469.555)	10.485.188	(8.015.633)	-	-	-	-
Số cuối năm	41.074.120	-	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	18.108.334	220.743.975

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

(\*) Theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VH ngày 4 tháng 9 năm 2024. Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc mua lại tối đa 370.000.000 cổ phiếu của Công ty để giảm vốn điều lệ trong thời gian giao dịch từ ngày 23 tháng 10 năm 2024 đến ngày 21 tháng 11 năm 2024. Theo đó, trong năm 2024, Công ty đã mua lại 246.955.484 cổ phiếu và hoàn tất các thủ tục điều chỉnh giảm vốn điều lệ tương ứng với số lượng cổ phiếu quỹ mua lại này.

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	43.543.675	43.543.675
Vốn góp giảm trong năm	(2.469.555)	-
Số cuối năm	41.074.120	43.543.675

**28.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.107.412.004	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.107.412.004	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	4.107.412.004	4.354.367.488
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.107.412.004	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	4.107.412.004	4.354.367.488
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>102.323.186</b>	<b>103.556.722</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	73.161.664	89.668.907
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và xây dựng	17.053.845	6.707.104
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	3.043.975	3.089.938
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.340.413	1.200.847
Doanh thu khác	7.723.289	2.889.926
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>102.323.186</b>	<b>103.556.722</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	98.062.411	101.860.631
Doanh thu đối với các bên liên quan	4.260.775	1.696.091

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	3.737.924	1.745.487
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	13.315.921	4.961.617
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.053.845</b>	<b>6.707.104</b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	15.250.778	13.003.008

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	19.235.289	1.225.504
Lãi tiền gửi, đặt cọc, cho vay và cổ tức được chia	6.658.374	6.409.273
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư	637.370	11.356.303
Thu nhập tài chính khác	313.260	963.051
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.844.293</b>	<b>19.954.131</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	4.537.368	16.103.697
Doanh thu đối với các bên liên quan	22.306.925	3.850.434

(i) Chủ yếu bao gồm lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư với các công ty trong cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.051.920	1.094.622
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(294.333)	(335.758)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	43.937.263	55.875.820
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và xây dựng	15.571.322	6.105.460
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	2.794.171	2.604.965
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	604.295	487.538
Giá vốn khác	6.448.898	2.776.340
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.355.949</b>	<b>67.850.123</b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và phân bổ phí phát hành khoản vay, trái phiếu	7.589.251	3.052.805
Lỗ chênh lệch tỷ giá	246.703	250.234
Lỗ bán khoản đầu tư	340.018	603.516
Hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư	(52.023)	(326.798)
Chi phí tài chính khác	2.363.416	290.532
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.487.365</b>	<b>3.870.289</b>

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	2.257.020	2.104.578
Chi phí quảng cáo tiếp thị và các chi phí liên quan khác	829.198	950.125
Chi phí hoạt động, thuê mặt bằng kinh doanh	297.826	450.390
Chi phí nhân công	407.413	157.711
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.791.457</b>	<b>3.662.804</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí tài trợ	2.718.121	2.266.447
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.098.678	1.147.284
Chi phí nhân viên quản lý	448.406	290.902
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	192.521	235.977
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	135.285	152.313
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.593.011</b>	<b>4.092.923</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. THU NHẬP KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	737.740	59.847
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	5.758	9.362
Thu nhập khác	420.095	715.507
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.163.593</b>	<b>784.716</b>

**34. CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi phạt chậm nộp thuế và chi phí phạt hủy hợp đồng		
Hợp tác kinh doanh ("BCC")	1.179.033	1.255.793
Lỗ thanh lý tài sản cố định	44.009	38.941
Chi phí khác	35.510	225.110
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.258.552</b>	<b>1.519.844</b>

**35. CHI PHÍ SẢN XUẤT. KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	42.543.350	40.142.258
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.340.999	14.440.689
Chi phí nhân công	2.830.352	1.815.585
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.800.478	1.436.293
Chi phí tài trợ	2.718.221	2.266.447
Chi phí khác	2.101.857	495.288
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.335.257</b>	<b>60.596.560</b>

**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 năm là 20% thu nhập chịu thuế (năm trước: 20%).

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 có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.667.211	9.232.770
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	108.052	544.639
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.775.263</b>	<b>9.777.409</b>

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>40.847.949</b>	<b>43.310.285</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	8.169.590	8.662.057
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần và hoàn nhập dự phòng trên báo cáo tài chính hợp nhất	92.524	(63.203)
Lỗ của các công ty con	62.033	144.966
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với hoạt động bất động sản	224.676	-
Chi phí không được khấu trừ	178.548	266.529
Lãi vay không được trừ	583.063	1.022.265
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các kỳ trước vào kỳ này	(23.684)	(14.468)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	30.855	40.815
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán, sáp nhập	387.024	83.278
Thu nhập từ cổ tức được chia và lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(3.840.307)	(285.250)
Lỗ năm trước chuyển sang	(127.660)	(52.672)
Điều chỉnh khác	38.601	(26.908)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>5.775.263</b>	<b>9.777.409</b>

**36.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**36.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất			Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	377.312	342.861	34.451	(273.552)	
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	410.494	509.102	(98.608)	(79.431)	
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con và ngày góp vốn	20.011	20.412	(401)	(348)	
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	98.397	122.744	(24.347)	29.134	
Chênh lệch từ đầu tư góp vốn vào công ty con	276.215	-	276.215	-	
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận (thừa)/thiếu năm trước	-	-	-	22.219	
	<b>1.182.429</b>	<b>995.119</b>			
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>					
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(419.338)	(443.653)	24.315	16.895	
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện	(236.514)	(225.079)	(11.435)	16.540	
Chênh lệch từ hợp đồng thuế tài chính	(806.049)	(496.455)	(309.594)	(272.604)	
Lãi trong công ty liên kết	(2.140)	(2.140)	-	(2.140)	
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	-	(1.352)	1.352	(1.352)	
	<b>(1.464.041)</b>	<b>(1.168.679)</b>			
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(281.612)</b>	<b>(173.560)</b>			
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(108.052)</b>	<b>(544.639)</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**36.4 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 3.039 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.628 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

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

Phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định tại Nghị định này trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được khấu trừ đó.

Công ty và các công ty con 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.

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

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch và/hoặc số dư với Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast (“Công ty VinFast”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast (“Công ty VinFast Trading”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (“Công ty VEFAC”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (“Công ty Vinsmart”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus (“Công ty VinBus”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty Vinpearl”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch và hoặc số dư với Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Giáo dục Và Đào tạo VinAcademy (“Công ty VinAcademy”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinschool (“Công ty Vinschool”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (“Công ty Vinmec”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty Vincom Retail”)	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (“Công ty Vận hành Vincom Retail”)	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng Công nghệ cao V-G (“Công ty V-G”)	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam (“Công ty Tập đoàn Đầu tư Việt Nam”)	Công ty cùng chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES (“Công ty VinES”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 23 tháng 5 năm 2024
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (“Công ty Ngọc Việt”). nay là Công ty Vinsmart	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 22 tháng 4 năm 2024
Cá nhân số 1	Thành viên Hội đồng Quản trị
Cá nhân số 2	Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty mẹ Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc và góp vốn vào công ty mẹ cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án bất động sản	11.593.194	34.899.443
		Hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần và hợp đồng hợp tác kinh doanh cho công ty mẹ	35.082.000	4.430.000
		Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng từ công ty mẹ	4.445.007	2.231.091
		Doanh thu hoạt động xây dựng, tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng từ công ty mẹ	1.679.226	-
		Doanh thu hoạt động tư vấn bán hàng từ công ty mẹ	531.652	-
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý cho công ty mẹ	1.360.000	480.000
		Phí dịch vụ quản lý phải trả cho công ty mẹ	903.988	983.066
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản phải thu công ty mẹ	19.137.657	1.189.968
		Nhận chuyển nhượng cổ phần từ công ty mẹ	5.163.124	-
		Chuyển nhượng cổ phần cho công ty mẹ	-	301.921
		Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc phải thu công ty mẹ	-	685.492

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan** (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa phải trả cho Công ty VinFast Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu từ Công ty VinFast Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu từ Công ty VinFast	220.483 1.602.545	382.494 1.540.077
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	530.916 2.943.225	476.097 -
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa phải trả cho Công ty VinFast Trading Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher từ Công ty VinFast Trading	1.575.375 815.615	945.102 1.254.292
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản từ Công ty Vincom Retail	833.337	168.964
Công ty Vingroup Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản từ Công ty Vingroup Retail	1.002.200	3.647.620

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan** (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Ngọc Việt	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 22 tháng 4 năm 2024	Cho vay phải thu từ Công ty Ngọc Việt Cho vay đã thu từ Công ty Ngọc Việt Cho vay phải thu theo biên bản thỏa thuận Lãi vay phải thu	30.450.000 16.845.000 - -	10.015.000 3.331.000 3.446.814 202.856
Công ty Vinsmart	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay nhận chuyển giao từ Công ty Ngọc Việt (*) Cho vay đã thu từ Công ty Vinsmart Lãi vay phải thu từ Công ty Vinsmart	14.646.000 14.646.000 659.282	- 14.670.814 -
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần Chuyển nhượng cổ phần đã thu	- 396.165	792.330 396.165
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa phải trả cho Công ty Vinbus Cho vay phải thu từ Công ty Vinbus Cho vay đã thu từ Công ty Vinbus Lãi vay phải thu từ Công ty Vinbus	- 54.388.493 47.455.351 695.962	304.964 5.995.000 5.995.000 -

(\*) Công ty Vinsmart nhận chuyển giao các công nợ của Công ty Ngọc Việt sau khi nhận sáp nhập Công ty Ngọc Việt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu Công ty Vinpearl Cho vay đã thu từ Công ty Vinpearl Đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản cho Công ty Vinpearl Lãi vay phải thu từ Công ty Vinpearl Cho vay phải thu Công ty Vinpearl từ biên bản bù trừ công nợ Nhận chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Vinpearl	- - 1.158.612 -	44.087.425 36.840.611 -	-
Công ty VinES	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 23 tháng 5 năm 2024	Doanh thu từ hoạt động xây dựng từ Công ty Vinpearl Cho vay phải thu từ Công ty VinES Cho vay đã thu từ Công ty VinES Lãi vay phải thu từ Công ty VinES	268.499 -	- -	- 13.233.181 13.233.181 220.499
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Doanh thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng từ Công ty V-G	418.901	-	-
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu từ Công ty VinAcademy Chi tài trợ cho Công ty VinAcademy	905.000	-	2.159.649 402.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Doanh thu từ chuyển nhượng trường học Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh từ Công ty Vinschool Chia sẻ lợi nhuận phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh từ Công ty Vinschool	917.182 268.831 139.111	- 3.849.606 261.901
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi tài trợ cho Công ty Vinmec	1.641.000	1.374.425
Cá nhân số 1	Thành viên Hội đồng Quản trị	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần cho cá nhân số 1	210.210	-
Cá nhân số 2	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty mẹ	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần cho cá nhân số 2	202.125	-

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ, hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh, cho vay và đi vay với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản trên hợp đồng thỏa thuận bởi các bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ một số khoản phải thu, vay, cho vay và đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần có tài sản đảm bảo như được trình bày tại các thuyết minh báo cáo tài chính tương ứng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động,

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty và các công ty con được đảm bảo bởi 1.045 triệu cổ phiếu của Công ty VinFast Auto Ltd., được nắm giữ bởi một số bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn,



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	567.867	25.639
		Phí quản lý và tư vấn bán hàng	212.320	56.434
		Phải thu từ hoạt động xây dựng	425.323	-
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	168.237	89.266
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn	Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	140.534	-
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan khác	246.622	185.702
Công ty Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	396.165
Cá nhân số 6	Thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	210.210
Cá nhân số 7	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty mẹ	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	202.125
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	486.297	349.370
			<b>2.247.200</b>	<b>1.514.911</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	304.807	-
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa, dịch vụ	59.897	1.334.090
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước chi phí khác	49.572	43.009
			<b>414.276</b>	<b>1.377.099</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh và hợp tác phát triển dự án	2.161.377	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	8.334.829	221.707
		Phải thu từ hợp đồng đặt cọc đầu tư dự án	-	7.300.000
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu chi hộ	631.729	569.803
		Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	498.979	491.910
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu chi hộ	548.598	-
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa	340.160	-
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu khác từ hợp đồng cho thuê tài chính	123.862	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	372.327	268.670
			<b>13.011.861</b>	<b>9.262.320</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	27.543.700	13.571.232
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty Vinfast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	15.854.162	14.807.304
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	1.533.048	1.253.697
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu dài hạn khác	182.706	99.040
			<b>47.903.616</b>	<b>32.521.273</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	-	199.700
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án	-	50.000
			-	<b>249.700</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án và chuyển nhượng cổ phần	34.241.549	65.954.270
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án	1.058.612	-
			<b>35.300.161</b>	<b>65.954.270</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)</b>				
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	-	428.025
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	12.693	304.964
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	44.404	388.986
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	150.792	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	97.319	196.780
			<b>305.208</b>	<b>1.318.755</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 21.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	2.647.652	2.050.000
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	882.613	-
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	9.596	-
			<b>3.539.861</b>	<b>2.050.000</b>
<b>Người mua trả tiền trước dài hạn</b> (Thuyết minh số 21.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	3.312.011	-
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	2.245.297	-
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	602.000	-
			<b>6.159.308</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</i></b>				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	833.337	-
		Phải trả ngắn hạn khác	147.355	181.243
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	699.533	-
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh	63.348.366	101.611
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	251.392	15.328
			<b>65.279.983</b>	<b>298.182</b>
<b><i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)</i></b>				
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản và hợp tác kinh doanh	2.426.474	3.849.606
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	2.953.000	3.810.620
			<b>5.379.474</b>	<b>7.660.226</b>

30/12/2024  
 C  
 BẢNG  
 RN  
 V  
 17

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.3 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8)**

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	139.000	12%	Tháng 4 năm 2025	Không
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	6.933.142	12%	Tháng 11 năm 2025	Không
		<b>7.072.142</b>			

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	139.000	11%	Tháng 2 năm 2024	Không
Công ty Sài Đồng	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	13.444	11%	Tháng 9 năm 2024	Không
		<b>152.444</b>			

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Vinsmart (trước là Công ty Ngọc Việt)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.041.000	12%	Tháng 2 năm 2025	Không
Công ty Sài Đồng	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	9.100	12%	Tháng 2 năm 2025	Không
		<b>1.050.100</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**37.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26)**

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Địa Ốc Xanh	Bên có ảnh hưởng đáng kể lên công ty con	776.000	11%	Tháng 7 năm 2026	Không
		<b>776.000</b>			

**37.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
		Thù lao (*)	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	6.855	6.370
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	3.136	3.003
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	969	971
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	1.979	2.447
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	1.441	1.310
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	1.441	1.311
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	1.281	1.165
Ông Trần Kiên Cường	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023	-	119
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>17.102</b>	<b>16.696</b>

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

Thu nhập chi trả cho Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác của Công ty:

		Đơn vị tính: triệu VND	
		Lương	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	17.811	13.866
Các thành viên quản lý khác		29.659	64.585
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>47.470</b>	<b>78.451</b>

Tiền lương của Ban kiểm soát ("BKS"):

		Đơn vị tính: triệu VND	
		Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng BKS	-	197
Các thành viên BKS		312	265
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>312</b>	<b>462</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Công ty và các công ty con 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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	31.801.258	33.371.406
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
<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>31.801.258</b>	<b>33.371.406</b>

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.328.052.559	4.354.367.488
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.328.052.559</b>	<b>4.354.367.488</b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.348	7.664
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.348	7.664

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Công ty và các công ty con lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ Công ty và các công ty con cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau. 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 Công ty và các công ty con cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng: bao gồm hoạt động tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư cùng dịch vụ tư vấn thiết kế và giám sát thi công cho các dự án bất động sản của Tập đoàn; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ xây dựng; cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành bất động sản; cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan và các dịch vụ khác.

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

TR.  
EF

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	73.266.473	14.864.187	14.192.526	-	102.323.186
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	2.150.688	7.542.641	(9.693.329)	-
Tổng doanh thu	73.266.473	17.014.875	21.735.167	(9.693.329)	102.323.186
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	44.931.874	1.414.666	4.387.125	(2.294.685)	48.438.980
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					(7.591.030)
Lợi nhuận thuần trước thuế					40.847.950
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(5.775.264)
Lợi nhuận thuần sau thuế					35.072.686
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định		167.266	3.199.390	-	3.366.656
Tài sản cố định	24.475.305	-	3.281.963	-	27.757.268
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	122.572	-	1.677.906	-	1.800.478
Khấu hao và hao mòn					
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	431.769.302	6.850.138	78.848.008	(40.067.973)	477.399.475
Tài sản không phân bổ (ii)					86.809.885
Tổng tài sản					564.209.360
Công nợ bộ phận	254.540.871	16.791.304	41.256.582	(39.414.554)	273.174.203
Công nợ không phân bổ (iii)					70.291.183
Tổng công nợ					343.465.386

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: triệu VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>					
Doanh thu	89.744.798	6.622.268	7.189.656	-	103.556.722
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài					
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	1.322.006	6.532.644	(7.854.650)	-
Tổng doanh thu	89.744.798	7.944.274	13.722.300	(7.854.650)	103.556.722
Kết quả	31.522.497	1.745.696	415.115	(403.309)	33.279.999
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận					10.030.286
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					43.310.286
Lợi nhuận thuần trước thuế					(9.777.409)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					33.532.876
Lợi nhuận thuần sau thuế					
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
Tài sản cố định	-	-	179.625	-	179.625
Bất động sản đầu tư	-	-	1.775.298	-	1.775.298
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.091.101	-	1.889.149	-	4.980.250
Khấu hao và hao mòn	86.684	-	1.349.609	-	1.436.293
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>					
Tài sản và công nợ	375.177.285	9.819.817	56.243.590	(46.356.686)	394.884.006
Tài sản bộ phận					49.746.669
Tài sản không phân bổ (ii)					444.630.675
Tổng tài sản	200.580.309	14.242.479	21.304.544	(46.356.686)	189.770.646
Công nợ bộ phận					72.223.723
Công nợ không phân bổ (iii)					261.994.369
Tổng công nợ					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh), thu nhập khác, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khác (không bao gồm các khoản phải thu liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh), chi phí trả trước ngắn hạn, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay ngắn hạn, dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, tài sản cố định vô hình, chi phí trả trước dài hạn và phải thu về cho vay dài hạn, thuế GTGT được khấu trừ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại (không bao gồm các khoản thuế liên quan đến hoạt động bất động sản).
- (iii) Công nợ không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác (không bao gồm các khoản phải trả liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh), dự phòng dài hạn phải thu khó đòi.

**40. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

***Cam kết thuê hoạt động***

Công ty và các công ty con là bên đi thuê đã ký kết các hợp đồng thuê đất và thuê bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo thỏa thuận thuê hoạt động và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	234.356	173.523
Trên 1 đến 5 năm	800.099	989.891
Trên 5 năm	8.369.048	8.766.637
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.403.503</b>	<b>9.930.051</b>

***Cam kết cho thuê hoạt động***

Công ty và các công ty con là bên cho thuê đã ký kết các hợp đồng cho thuê văn phòng, tài sản và các bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	999.909	906.696
Trên 1 đến 5 năm	2.203.933	1.590.787
Trên 5 năm	2.435.052	2.109.476
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.638.894</b>	<b>4.606.959</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Cam kết cho thuê tài chính***

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại hai (02) dự án bất động sản cho một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Giá trị hiện tại của khoản thanh toán</i>	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Giá trị hiện tại của khoản thanh toán</i>
<b><i>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</i></b>						
Không quá 1 năm	23.536	23.295	20.685	21.397	23.110	18.794
<b><i>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</i></b>						
Trên 1-5 năm	94.146	93.225	51.582	94.146	93.214	51.561
Trên 5 năm	406.164	277.521	57.537	429.700	300.827	57.737
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>523.846</b>	<b>394.041</b>	<b>129.804</b>	<b>545.243</b>	<b>417.151</b>	<b>128.092</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**Cam kết cho thuế tài chính (tiếp theo)**

Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng, một công ty con, hiện đang cho thuê một số nhà xưởng gắn liền với đất theo hợp đồng thuê tài chính với các công ty trong cùng Tập đoàn. Tại 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:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: triệu VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	
<b>Phải thu cho thuế tài chính ngắn hạn</b>					
Không quá 1 năm	633.282	1.910.178	602.709	1.806.873	570.168
<b>Phải thu cho thuế tài chính dài hạn</b>					
Trên 1-5 năm	2.756.042	9.346.595	2.611.281	8.670.830	1.856.110
Trên 5 năm	149.515.795	121.181.988	149.238.179	125.253.471	13.231.830
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>152.905.119</b>	<b>132.438.761</b>	<b>152.452.169</b>	<b>135.731.174</b>	<b>15.658.108</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án***

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ước tính là 6,672 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 8,944 tỷ VND). Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 112,000,000 USD.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 11 năm 2017 giữa một công ty con của Công ty và một đối tác doanh nghiệp, công ty con này cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày công ty con này nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, công ty con nói trên sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà công ty con nói trên phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của một công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

Vào tháng 12 năm 2023, Công ty và công ty con đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 472,7 tỷ VND.

Vào tháng 6 năm 2019, một công ty con của Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 4 năm 2024 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp để xây dựng cấu phần Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên trong dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty còn phải chi trả là 747,2 tỷ VND.

Một công ty con của Công ty đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần dự án nhà ở cùng các tiện ích đi kèm nằm trên khu đất của dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải thanh toán theo Thỏa thuận này là 155,2 tỷ VND.

Một công ty con của Công ty đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích mua lại cổ phần của một công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải thanh toán theo hợp đồng này là 13,135 tỷ VND.

Trong năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng liên danh chủ đầu tư với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích liên danh đầu tư phát triển các dự án kinh doanh bất động sản, với Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án là 232,369 tỷ VND. Theo đó, Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ góp vốn theo tỷ lệ lần lượt là 70% và 30%, tương ứng với 15% Tổng vốn đầu tư của dự án.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án*** (tiếp theo)

Công ty, một công ty con của Công ty và một công ty khác đã ký kết Hợp đồng liên danh chủ đầu tư cho mục đích phát triển một dự án bất động sản, với tổng vốn đầu tư là 85.294 tỷ VND. Theo đó, Công ty, công ty con của Công ty và một công ty khác sẽ góp vốn theo tỷ lệ lần lượt là 53%, 32% và 15%. tương ứng với 15% tổng vốn đầu tư của dự án.

Vào tháng 7 năm 2024, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Nam, đã ký kết Hợp đồng liên danh chủ đầu tư cho mục đích phát triển một dự án bất động sản, với tổng vốn đầu tư của dự án là 90.757 tỷ VND. Theo đó, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Nam sẽ góp vốn theo tỷ lệ lần lượt là 70%, 30%. tương ứng 15% tổng vốn đầu tư của dự án.

***Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án bất động sản***

Công ty và các công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án bất động sản với một số ngân hàng cho các khách mua các căn hộ, biệt thự này. Theo các thỏa thuận này, Công ty và các công ty con sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

***Cam kết sử dụng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của các Công ty trong cùng Tập đoàn và đối tác doanh nghiệp***

Công ty và một số công ty con đã sử dụng tài sản với tổng giá trị là 9.127 tỷ VND để đảm bảo cho một số khoản vay của các công ty trong cùng Tập đoàn và các đối tác đã thanh toán theo các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

***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, 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.

***Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh***

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh trong tháng 2 năm 2012 giữa Công ty Hoàng Gia và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương (“Công ty Thiên Hương”) về việc khai thác cấu phần trường học thuộc Dự án Vinhomes Royal City. Công ty Hoàng Gia 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 2012 đến năm 2043.

Công ty đã ký kết Thỏa thuận đầu tư với một đối tác cho một phần dự án mà một công ty con của Công ty làm chủ đầu tư. Theo thỏa thuận này, đối tác được hưởng cổ tức cố định và cổ tức thưởng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh (tiếp theo)***

Công ty và một số công ty con đã ký kết các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với các đối tác liên quan đến các dự án bất động sản. Dựa theo các thỏa thuận này, Công ty và một số công ty con phải chia sẻ một phần lợi nhuận trước thuế tùy thuộc vào tình trạng bán hàng của các dự án bất động sản và hoàn trả một phần vốn góp tùy thuộc vào tình trạng thanh toán từ khách hàng. Tỷ lệ lợi nhuận được chia sẻ khác nhau giữa các đối tác dựa trên lợi nhuận của các dự án và được quy định trong các thỏa thuận giữa Công ty, các công ty con và các đối tác.

Công ty và một số công ty con đã ký kết các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với các công ty trong Tập đoàn liên quan đến các cấu phần trường học và trung tâm thương mại của các dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, Công ty và các công ty con phải chia sẻ một phần doanh thu và lợi nhuận sau thuế theo quy định của Hợp đồng và chuyển giao các cấu phần này cho các công ty trong Tập đoàn trong trường hợp Công ty và các công ty con hoàn thành tất cả các điều kiện tiên quyết của hợp đồng.

***Sự kiện của Công ty Đô thị Gia Lâm, công ty con***

Công ty Đô thị Gia Lâm là bị đơn trong một vụ kiện bởi nguyên đơn là Công ty Sinh Thái, và bên có yêu cầu độc lập là thành viên góp vốn còn lại trong Công ty Đô thị Gia Lâm, liên quan đến hiệu lực của một Nghị quyết Hội đồng Thành viên của Công ty Đô thị Gia Lâm, với nội dung về việc sửa đổi điều lệ của Công ty Đô thị Gia Lâm và việc xác định và chi trả lợi nhuận lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho các thành viên góp vốn. Theo đó, Công ty Sinh Thái yêu cầu Công ty Đô thị Gia Lâm thực hiện nghị quyết, trong khi thành viên góp vốn còn lại yêu cầu hủy bỏ nghị quyết nêu trên. Vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, kết quả của vụ kiện chưa được xác định.

**41. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	58.434.961	44.243.871
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	22.062.447	8.864.120
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(53.297.005)	(29.351.229)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(4.440.000)	(3.361.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

Trần Lê Ngọc Hải  
Người lập

Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

SỐ  
C  
CH  
NS  
VII  
-T

# Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	99,18	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, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,79	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,85	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	99,99	99,91	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tàng Long (i) (ii)	Công ty Tây Tàng Long	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	Công ty ĐTDH Berjaya	97,54	97,40	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (i)	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	99,91	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Công ty Thái Sơn	100,00	66,46	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Công ty Thành phố Xanh	100,00	67,03	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00	99,91	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,28	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An (i)	Công ty Đại An	100,00	99,90	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	99,18	99,16	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn ViniTIS	Công ty ViniTIS	79,00	79,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan

## Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	64,67	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	64,67	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	64,67	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thăng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thăng	100,00	65,26	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	64,87	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	64,67	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	65,51	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	67,03	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	Công ty Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, TP Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản và đầu giá quyền sử dụng đất
28	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty Vincons Windows	100,00	100,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản và đầu giá quyền sử dụng đất

# Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
29	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành Phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
30	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh (i)	Công ty Trường Thịnh	99,00	98,91	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	Công ty Cá Tầm	100,00	99,95	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
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	Công ty Hiệp Thành Công	100,00	99,95	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
33	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00	99,91	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	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
34	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	Công ty Newland	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	Công ty TS Holding	65,99	65,93	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	Công ty TPX Holding	64,99	64,93	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	Công ty Sao Mai	100,00	66,46	Ô C3-CH01-1 Khu đô thị mới Tây Mỗ- Đại Mỗ- Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
38	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (i)	Công ty Cam Ranh	100,00	99,96	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
39	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	Công ty Bảo Lai Green	100,00	64,67	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2	Công ty Lighthouse 2	100,00	100,00	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	Công ty Vịnh Xanh 1	99,74	99,74	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	Công ty Vịnh Xanh 2	99,77	99,77	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
43	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	100,00	99,28	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
44	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	100,00	99,28	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

(ii) Các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.



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

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

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

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

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

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

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

# **Vinhomes Joint Stock Company**

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2024



# Vinhomes Joint Stock Company

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2024



## CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Independent auditors' report	4 - 5
Consolidated balance sheet	6 - 9
Consolidated income statement	10 - 11
Consolidated cash flow statement	12 - 14
Notes to the consolidated financial statements	15 - 96
Appendix 1 – The Company's subsidiaries as at 31 December 2024	96 - 101

# Vinhomes Joint Stock Company

## GENERAL INFORMATION

### THE COMPANY

Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 0103022741 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 6 March 2008 and the Enterprise Registration Certificate No. 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company. The Company also subsequently received amended Enterprise Registration Certificates with the 38th amendment dated 3 December 2024 as the latest.

The current principal activities of the Company are to develop real estate property for sale, provide leasing of offices, render real estate management and related services, provide general contractor services, consulting and designing construction services, supervision and construction management services.

The Company's head office is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Area, Phuc Loi Ward, Long Bien District, Hanoi, Vietnam and an independent branch at Dream City Eco-Urban Area in Project in Nghia Tru Commune, Van Giang District, Hung Yen Province, Vietnam.

Vingroup JSC is the Company's parent (also referred to as "the Parent Company"). Vingroup JSC and its subsidiaries are hereafter collectively referred to as "the Group".

### BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the year and at the date of this report are:

Mr. Pham Thieu Hoa	Chairman
Ms. Nguyen Dieu Linh	Member
Mr. Pham Nhat Vuong	Member
Ms. Cao Thi Ha An	Member
Ms. Nguyen Thu Hang	Member
Mr. Varun Kapur	Independent member
Mr. Mueen Uddeen	Independent member
Mr. Hoang D. Quan	Independent member

### SUPERVISORY BOARD

Members of the Supervisory Board during the year and at the date of this report are:

Ms. Nguyen Le Van Quynh	Head of the Supervisory Board
Ms. Le Thi Duyen	Member
Ms. Pham Ngoc Lan	Member

### MANAGEMENT

Members of the management during the year and at the date of this report are:

Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer	
Mr. Pham Van Khuong	Deputy Chief Executive Officer	
Ms. Mai Thu Thuy	Deputy Chief Executive Officer	
Mr. Dang Minh Hai	Deputy Chief Executive Officer	Appointed on 5 April 2024
Mr. Douglas John Farrell	Deputy Chief Executive Officer	Resigned on 24 August 2024
Mr. Nguyen Ba Tin	Deputy Chief Executive Officer	Resigned on 5 April 2024



# Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION (continued)

## LEGAL REPRESENTATIVES

The legal representatives of the Company during the year and at the date of this report are:

Mr. Pham Thieu Hoa	Chairman	
Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer	
Mr. Dang Minh Hai	Deputy Chief Executive Officer	Appointed on 5 April 2024
Mr. Nguyen Ba Tin	Deputy Chief Executive Officer	Resigned on 5 April 2024

## AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.

# Vinhomes Joint Stock Company

## REPORT OF MANAGEMENT

Management of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is pleased to present this report and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2024.

### MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the consolidated financial statements of each financial year which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Company and its subsidiaries and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year. In preparing those consolidated financial statements, management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements; and
- ▶ prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company and its subsidiaries will continue its business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Company and its subsidiaries and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and its subsidiaries and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying consolidated financial statements.

### STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Company and its subsidiaries as at 31 December 2024 and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.



Nguyễn Phú Hang  
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

25 March 2025

38  
Ô  
INH  
3T  
IÊ  
7F



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Reference: 11536456/68383058-HN

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**To: The Shareholders of Vinhomes Joint Stock Company**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") and its subsidiaries (collectively referred to as "the Company and its subsidiaries") as prepared on 25 March 2025 and set out on pages 6 to 96, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2024, the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

### *Management's responsibility*

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### *Auditors' responsibility*

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements..

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

102  
T  
H  
Y  
A  
10





Shape the future  
with confidence

### Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Company and its subsidiaries as at 31 December 2024, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

### Ernst & Young Vietnam Limited



Phung Manh Phu  
Deputy General Director  
Audit Practising Registration  
Certificate No. 2598-2023-004-1

Pham Viet Anh  
Auditor  
Audit Practising Registration  
Certificate No. 5056-2022-004-1

Hanoi, Vietnam

25 March 2025

CONSOLIDATED BALANCE SHEET  
as at 31 December 2024

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>285,478,928</b>	<b>242,340,589</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>5</b>	<b>28,780,123</b>	<b>14,103,181</b>
111	1. Cash		21,633,816	13,121,831
112	2. Cash equivalents		7,146,307	981,350
<b>120</b>	<b>II. Short-term investments</b>		<b>5,391,872</b>	<b>3,833,948</b>
121	1. Held-for-trading securities	6	3,628,250	-
123	2. Held-to-maturity investments	6	1,763,622	3,833,948
<b>130</b>	<b>III. Current accounts receivable</b>		<b>168,405,984</b>	<b>132,871,090</b>
131	1. Short-term trade receivables	7.1	19,307,872	19,513,022
132	2. Short-term advances to suppliers	7.2	23,593,399	17,430,700
135	3. Short-term loan receivables	8	8,429,883	4,944,650
136	4. Other short-term receivables	9	117,395,914	91,205,974
137	5. Provision for doubtful short-term receivables	10	(321,084)	(223,256)
<b>140</b>	<b>IV. Inventories</b>	<b>11</b>	<b>54,696,048</b>	<b>55,317,712</b>
141	1. Inventories		54,753,923	55,371,865
149	2. Provision for obsolete inventories		(57,875)	(54,153)
<b>150</b>	<b>V. Other current assets</b>		<b>28,204,901</b>	<b>36,214,658</b>
151	1. Short-term prepaid expenses	12	1,076,963	1,347,675
152	2. Value-added tax deductible		1,230,545	873,205
153	3. Tax and other receivables from the State	22	53,619	41,294
155	4. Other current assets	13	25,843,774	33,952,484



CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2024

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>278,730,432</b>	<b>202,290,086</b>
<b>210</b>	<b><i>I. Long-term receivables</i></b>		<b>107,670,320</b>	<b>33,800,118</b>
215	1. Long-term loan receivables	8	10,896,805	1,050,800
216	2. Other long-term receivables	9	96,773,515	32,749,318
<b>220</b>	<b><i>II. Fixed assets</i></b>		<b>14,622,184</b>	<b>11,671,412</b>
221	1. Tangible fixed assets	14	13,573,081	10,619,034
222	Cost		15,982,471	12,261,718
223	Accumulated depreciation		(2,409,390)	(1,642,684)
224	2. Finance leases		51,621	-
225	Cost		54,034	-
226	Accumulated depreciation		(2,413)	-
227	3. Intangible fixed assets	15	997,482	1,052,378
228	Cost		1,387,968	1,381,279
229	Accumulated amortisation		(390,486)	(328,901)
<b>230</b>	<b><i>III. Investment properties</i></b>	<b>16</b>	<b>16,916,463</b>	<b>17,036,905</b>
231	1. Cost		19,137,718	18,824,484
232	2. Accumulated depreciation		(2,221,255)	(1,787,579)
<b>240</b>	<b><i>IV. Long-term assets in progress</i></b>		<b>81,990,475</b>	<b>60,790,104</b>
242	1. Construction in progress	18	81,990,475	60,790,104
<b>250</b>	<b><i>V. Long-term investments</i></b>	<b>19</b>	<b>12,519,070</b>	<b>7,760,265</b>
252	1. Investments in associates	19.1	190,680	187,469
253	2. Investments in other entities	19.2	12,294,236	7,624,903
254	3. Provision for long-term investments	19.2	-	(52,107)
255	4. Held-to-maturity investments	19	34,154	-
<b>260</b>	<b><i>VI. Other long-term assets</i></b>		<b>45,011,920</b>	<b>71,231,282</b>
261	1. Long-term prepaid expenses	12	2,875,918	1,906,934
262	2. Deferred tax assets	36.3	1,182,429	995,119
268	3. Other long-term assets	13	40,471,695	67,693,078
269	4. Goodwill	20	481,878	636,151
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>564,209,360</b>	<b>444,630,675</b>

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2024

Currency: million VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>343,465,385</b>	<b>261,994,369</b>
<b>310</b>	<b>i. Current liabilities</b>		<b>278,532,295</b>	<b>211,073,231</b>
311	1. Short-term trade payables	21.1	19,959,952	20,452,354
312	2. Short-term advances from customers	21.2	40,286,424	35,137,334
313	3. Statutory obligations	22	15,274,556	15,699,414
315	4. Short-term accrued expenses	23	39,485,587	33,490,728
318	5. Short-term unearned revenues	24	405,254	520,689
319	6. Other short-term payables	25	128,360,598	87,253,594
320	7. Short-term loans	26	34,276,497	18,289,641
321	8. Short-term provisions	27	483,427	229,477
<b>330</b>	<b>ii. Non-current liabilities</b>		<b>64,933,090</b>	<b>50,921,138</b>
332	1. Long-term advances from customers	21.2	6,159,308	-
333	2. Long-term accrued expenses	23	305,477	439,724
336	3. Long-term unearned revenues	24	497,493	770,863
337	4. Other long-term liabilities	25	7,221,076	7,770,480
338	5. Long-term loans	26	47,015,689	38,393,923
341	6. Deferred tax liabilities	36.3	1,464,041	1,168,679
342	7. Long-term provisions	27	2,270,006	2,377,469

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2024

Currency: million VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>400</b>	<b>D. OWNERS' EQUITY</b>		<b>220,743,975</b>	<b>182,636,306</b>
<b>410</b>	<b>I. Capital</b>	<b>28</b>	<b>220,743,975</b>	<b>182,636,306</b>
411	1. Issued share capital		41,074,120	43,543,675
411a	- Ordinary shares with voting rights		41,074,120	43,543,675
412	2. Share premium		(6,755,610)	1,260,023
420	3. Other funds belonging to owners' equity		1,111,316	1,106,316
421	4. Undistributed earnings		167,205,815	133,391,779
421a	- Undistributed earnings by the end of prior year		133,386,779	99,928,635
421b	- Undistributed earnings of current year		33,819,036	33,463,144
429	5. Non-controlling interests		18,108,334	3,334,513
<b>440</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>564,209,360</b>	<b>444,630,675</b>

Hanoi, Vietnam

25 March 2025

Tran Le Ngoc Hai  
Preparer

Le Tien Cong  
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang  
Chief Executive Officer

2

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT  
for the year ended 31 December 2024

Currency: million VND

Cod e	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	29.1	102,323,186	103,556,722
02	2. Deductions	29.1	-	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	29.1	102,323,186	103,556,722
11	4. Cost of goods sold and services rendered	30	(69,355,949)	(67,850,123)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		32,967,237	35,706,599
21	6. Finance income	29.2	26,844,293	19,954,131
22	7. Finance expenses	31	(10,487,365)	(3,870,289)
23	<i>In which: Interest expenses and bond issuance cost</i>		(7,589,251)	(3,052,805)
24	8. Shares of profit of associates	19.1	3,211	10,699
25	9. Selling expenses	32	(3,791,457)	(3,662,804)
26	10. General and administrative expenses	32	(4,593,011)	(4,092,923)
30	11. Operating profit		40,942,908	44,045,413
31	12. Other income	33	1,163,593	784,716
32	13. Other expenses	34	(1,258,552)	(1,519,844)
40	14. Other loss		(94,959)	(735,128)
50	15. Accounting profit before tax		40,847,949	43,310,285
51	16. Current corporate income tax expense	36.1	(5,667,211)	(9,232,770)
52	17. Deferred tax expense	36.3	(108,052)	(544,639)
60	18. Net profit after tax		35,072,686	33,532,876

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (continued)  
for the year ended 31 December 2024

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
61	19. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		31,801,258	33,371,406
62	20. Net profit after tax attributable to non-controlling interests		3,271,428	161,470

Currency: VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
70	21. Basic earnings per share	38	7,348	7,664
71	22. Diluted earnings per share	38	7,348	7,664

Hanoi, Vietnam

25 March 2025



Tran Le Ngoc Hai  
Preparer



Le Tien Cong  
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang  
Chief Executive Officer

3

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT  
for the year ended 31 December 2024

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
<b>01</b>	<b>Profit before tax</b>		<b>40,847,949</b>	<b>43,310,285</b>
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation of tangible fixed assets and investment properties and amortisation of intangible fixed assets (including amortisation of goodwill)	35	1,800,478	1,436,293
03	Provisions		205,980	153,498
04	Foreign exchange losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		245,798	156,755
05	Profits from investing activities		(24,574,340)	(17,006,296)
06	Interest expenses and bond issuance cost	31	7,589,251	3,052,805
<b>08</b>	<b>Operating profit before changes in working capital</b>		<b>26,115,116</b>	<b>31,103,340</b>
09	Increase in receivables		(95,391,366)	(48,765,045)
10	Decrease/(increase) in inventories		7,568,800	(977,614)
11	Increase in payables (other than interest, corporate income tax)		59,350,686	24,225,002
12	(Increase)/decrease in prepaid expenses		(674,134)	3,567,140
13	(Increase)/decrease in held-for-trading securities		(1,500,000)	2,352,947
14	Interest paid		(6,976,847)	(4,176,671)
15	Corporate income tax paid	22	(10,891,805)	(5,812,208)
<b>20</b>	<b>Net cash flows (used in)/from operating activities</b>		<b>(22,399,550)</b>	<b>1,516,891</b>



CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)  
for the year ended 31 December 2024

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(10,645,071)	(9,987,878)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		2,469,768	2,774,668
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(17,790,617)	(33,625,022)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		8,289,318	33,769,224
25	Payments for investments in other entities (net of cash held by entity being acquired)		(38,422,610)	(46,176,139)
26	Proceeds from sale of investments in other entities (net of cash hold by entity being disposed)		65,870,603	25,936,626
27	Interest and dividends received		15,613,124	8,676,566
30	<b>Net cash flows from/(used in) investing activities</b>		<b>25,384,515</b>	<b>(18,631,955)</b>
	<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
31	Capital contribution and issuance of shares	28.1	22,000	5,700
32	Capital redemption		(10,485,188)	-
33	Drawdown of borrowings		80,497,407	53,107,991
34	Repayment of borrowings		(57,737,006)	(32,712,229)
36	Dividends paid		(605,236)	-
40	<b>Net cash flows from financing activities</b>		<b>11,691,977</b>	<b>20,401,462</b>

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)  
for the year ended 31 December 2024

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
50	Net increase in cash for the year		14,676,942	3,286,398
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the year		14,103,181	10,816,783
70	Cash and cash equivalents at the end of the year	5	28,780,123	14,103,181

Tran Le Ngoc Hai  
Preparer

Le Tien Cong  
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang  
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

25 March 2025

2

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 1. CORPORATE INFORMATION

Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 0103022741 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 6 March 2008 and the Enterprise Registration Certificate No. 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company. The Company also subsequently received amended Enterprise Registration Certificates with the 38th amendment dated 3 December 2024 as the latest.

The Company's shares were officially listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") from 7 May 2018, according to Decision No.159/QĐ-SGDHCM issued on the same day.

The current principal activities of the Company are to develop real estate property for sale, provide leasing of offices, render real estate management and related services, provide general contractor services, consulting and designing construction services, supervision and construction management services.

The Company's head office is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Long Bien District, Hanoi, Vietnam and an independent branch at Dream City Eco-Urban Area in Project in Nghia Tru Commune, Van Giang District, Hung Yen Province, Vietnam.

Vingroup JSC is the Company's parent. Vingroup JSC and its subsidiaries are hereafter collectively referred to as "the Group".

The Company and its subsidiaries's normal course of business cycle of real estate development activity begins when the Company and its subsidiaries are approved as investors of the projects and carries out land clearance and construction works until the project is completed and handover to customers. Accordingly, the normal course of business cycle of real estate development activity can extend beyond 12 months.

The Company and its subsidiaries's normal course of business cycle of other activities is normally within 12 months.

The number of the Company's employees as at 31 December 2024: 11,815 (31 December 2023: 9,940).

### **Corporate structure**

As at 31 December 2024, the Company has subsidiaries (as at 31 December 2023: 34 subsidiaries). The information on these subsidiaries and their short names, along with the Company's direct and indirect voting rights and direct and indirect equity interest in each subsidiary are detailed in the Appendix 1.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## **2. BASIS OF PREPARATION**

### **2.1 Accounting standards and system**

The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- ▶ Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- ▶ Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- ▶ Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- ▶ Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- ▶ Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the consolidated financial statements are included and are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the consolidated financial position and consolidated results of operations and consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

### **2.2 Applied accounting documentation system**

The Company and its subsidiaries' applied accounting documentation system is the General Journal.

### **2.3 Fiscal year**

The Company and its subsidiaries' fiscal year applicable for the preparation of its consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

### **2.4 Accounting currency**

The consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Company and its subsidiaries' accounting currency. For the purpose of presenting the consolidated financial statements as at 31 December 2024, the figures are rounded to the nearest millions and presented in millions of Vietnam dong ("million VND").

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### 2.5 *Basis of consolidation*

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2024.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continued to be consolidated until such control ceases, except when the Company only obtains temporary control and the subsidiary is acquired with a view of resale within 12 months from acquisition.

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting year as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses result from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets of subsidiaries not held by the Company and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

In case the Company disposes a partial interest in a subsidiary and loses control but retains an interest as an associate, the Company's investment is accounted for using the equity method of accounting. Profit/loss from this transaction is recognised in the consolidated income statement.

In case the Company and its subsidiaries generate profits from contributing non-monetary assets or selling assets to joint ventures or affiliated companies, the Company and its subsidiaries will only recognize the profit corresponding to the ownership portion of other parties in the joint ventures or affiliated companies. The unrealized profit corresponding to the ownership portion of the Company and its subsidiaries will be gradually allocated to the consolidated income statement according to the asset recovery progress reported by the joint ventures or affiliated companies.

In case the Company disposes a partial interest in a subsidiary and loses control but retains an interest as an investment in other entities, the Company's investment is accounted for using the cost method. Profit/loss from this transaction is recognised in the consolidated income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### **3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

#### **3.1 *Changes in accounting policies and disclosures***

The accounting policies adopted by the Company and its subsidiaries in preparation of the consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the Company and its subsidiaries' consolidated financial statements for the year ended 31 December 2023, except for the change in presentation of transactions and balances in relation to letters of credit/usance payable at sight letters of credit ("LC/LCUPAS").

In accordance with Circular No. 21/2024/TT-NHNN issued by the State Bank of Vietnam on 28 June 2024 ("the Circular 21") regulating letters of credit and other business activities related to letters of credit with effectiveness from 1 July 2024, the LC/LCUPAS transaction is considered as a financing arrangement involving bank credit facilities.

Accordingly, the Company reclassified LC/LCUPAS balances as at 1 July 2024 from "Short-term other payables" to "Short-term loans". Concurrently starting from this date, the LC/LCUPAS transactions have been accounted for and presented as bank loans.

The corresponding figures in relation to LC/LCUPAS transactions were not restated as the Circular 21 does not require retrospective change.

#### **3.2 *Cash and cash equivalents***

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not more than three months and investments with maturity of not more than three months since investment date that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

Cash and cash equivalents also include cash in operating joint bank accounts between the Company and counterparty when the Company assesses to have control over these accounts.

#### **3.3 *Inventories***

Inventories are measured at their historical costs. The cost of inventories comprises costs of purchase, costs of conversion (including raw materials, direct labor cost, other directly related cost, manufacturing general overheads allocated based on the normal operating capacity) incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

Inventories are stated at the lower of cost incurred in bringing each product to its present location and condition, and net realisable value.

Net realisable value ("NRV") represents the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to make the sale.

##### *Inventory property*

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost incurred in bringing each product to its present location and condition, and NRV.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.3 *Inventories* (continued)

Cost of inventory property comprise direct cost incurred on the property and overheads allocated to that property, specifically as follows:

- ▶ Freehold, leasehold and development rights for land;
- ▶ Amounts payable/paid to contractors for construction; and
- ▶ Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the reporting date, less costs to complete and the estimated costs to sell.

The cost of inventory property recognised in the consolidated income statement on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold.

##### *Construction inventory*

The Company and its subsidiaries use perpetual method to record raw materials and merchandise which are valued at cost of purchase on a weighted average basis.

Work in progress of construction contracts comprises costs of materials, labour costs, construction costs payable to sub-contractors and other related costs which have not been accepted by the investors at the date of the consolidated financial statements.

##### *Other inventories*

In respect of inventory of stone mining and production activities, the Company and its subsidiaries use perpetual method to record other inventories which are valued as follows:

Raw materials and consumables - Cost of purchase on a weighted average basis.

Finished goods - Costs of materials on a weighted average basis.

The value of inventories which are materials supplied to the investor of the projects is measured on the specific identification basis; while the value of other inventories is measured on a weighted average basis.

##### *Provision for obsolete inventories*

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of finished goods, and other inventories owned by the Company and its subsidiaries, based on appropriate evidence of impairment available at the consolidated balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the consolidated income statement. When inventories are expired, obsolete, damaged or become useless, the difference between the provision previously made and the historical cost of inventories are included in the consolidated income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.4 *Receivables*

Receivables are presented in the consolidated financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the consolidated balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expenses in the consolidated income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the consolidated income statement.

#### 3.5 *Tangible fixed assets*

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the consolidated income statement as incurred.

When tangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the consolidated income statement.

#### 3.6 *Leased assets*

The determination of whether an arrangement is, or contains a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and requires an assessment of whether the fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset.

A lease is classified as a finance lease whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

*Where the Company and its subsidiaries are the lessors*

The net investment under finance lease contracts is included as a receivable in the consolidated balance sheet. The interest amounts of the leased payments are recognised in the consolidated income statement over the period of the lease contracts to achieve a constant rate of interest on the net investment outstanding.

Assets subject to operating leases are presented as investment properties in the consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the consolidated income statement as incurred.

For lease of assets under operating leases that satisfies all conditions of rental income to be recognised in full one time as presented in Note 3.22 – Revenue recognition, rental income is recognised one time at the entire rental value.

For other cases under operating leases, lease income is recognised in the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.6 *Leased assets* (continued)

*Where the Company and its subsidiaries are the lessees*

Assets held under finance leases are capitalised in the consolidated balance sheet at the inception of the lease at the fair value of the leased assets or, if lower, at the net present value of the minimum lease payments. The principal amount included in future lease payments under finance leases are recorded as a liability. The interest amounts included in lease payments are charged to the consolidated income statement over the lease term to achieve a constant rate on interest on the remaining balance of the finance lease liability.

Capitalised financial leased assets are depreciated using straight-line basis over the shorter of the estimated useful lives of the assets and the lease term, if there is no reasonable certainty that the Company and its subsidiaries will obtain ownership by the end of the lease term.

Rentals under operating leases are charged to the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

#### 3.7 *Intangible fixed assets*

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

The cost of an intangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of preparing the intangible fixed asset for its intended use.

Expenditures for additions, improvements are added to the carrying amount of the assets and other expenditures are charged to the consolidated income statement as incurred.

When intangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the consolidated income statement.

#### 3.8 *Depreciation and amortisation*

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	5 - 50 years
Mining exploration rights	15 - 30 years
Machinery and equipment	3 - 20 years
Means of transportation	6 - 10 years
Office equipment	3 - 6 years
Computer software	3 - 5 years
Others	2 - 8 years

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.9 *Investment properties*

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognised is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Company and its subsidiaries.

Depreciation of investment properties is calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Definite land use rights, buildings and structures	10 - 50 years
Machinery and equipment	7 - 10 years

No amortisation is charged on the land use rights presented as investment properties with indefinite terms.

For long-term lease of investment properties which the Company and its subsidiaries receive rental fee in advance for many periods and rental income is recognised one at the entire rental amount received in advance as presented in Note 3.22, depreciation and amortisation of these investment properties are recognised with entire amount at the point of revenue recognition.

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

#### 3.10 *Borrowing costs*

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Company and its subsidiaries incur in connection with the borrowing of funds.

Borrowing costs are recorded as expense during the year in which they are incurred, except to the extent that borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the respective asset.

#### 3.11 *Prepaid expenses*

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the consolidated balance sheet and amortised over the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.11 *Prepaid expenses* (continued)

Short-term prepaid expenses include selling expenses related to inventory properties not yet handed over and other prepaid expenses that are expected to generate future economic benefit within one ordinary course of business cycle.

Long-term prepaid expenses include tools and supplies, long-term prepaid rental fee and other prepaid expenses that generate future economic benefits for more than one year or one ordinary course of business cycle.

##### *Prepaid land rental*

The prepaid land rental represents the remaining unamortised balance of advance payment made in accordance with the lease contract signed with the authorities. Such prepaid rental is recognised as a long-term prepaid expense and is amortised to the consolidated income statement over the remaining lease period according to Circular 45/2013/TT-BTC. Additionally, prepaid land rental also comprises land lease incurred from business combination, in which, the acquiree is a lessee under operating leases with favourable lease terms compared with the fair value at the date of business combination.

#### 3.12 *Business combinations and goodwill*

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued, and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

Where equity instruments are issued by the acquirer as consideration, fair value of the consideration shall be measured at fair value of these instruments at the exchange date. In case the published price at the date of exchange is an unreliable indicator of fair value, the fair value of those instruments could, for example, be estimated by reference to their proportional interest in the fair value of the acquirer or by reference to the proportional interest in the fair value of the acquiree obtained, whichever is more clearly evidenced.

In case prior to the date that control is obtained, the investment is an investment in associate, or a long-term investment and the acquisition of that subsidiary is a business combination, when preparing the consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries shall remeasure its previously held equity interests at its acquisition-date fair value and recognise the resulting gain or loss, if any, in the consolidated income statement.

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost the business combination over the Company and its subsidiaries' interest in the net fair value of the acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognised directly in the consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortisation. Goodwill is amortised over 10-year period on a straight-line basis. The Company and its subsidiaries conduct the periodical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis, the higher amount will be recorded in the consolidated income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.12 *Business combinations and goodwill* (continued)

##### *Business combinations involving entities or businesses under common control*

A business combination involving entities under common control is a business combination in which all of the combining entities or businesses are ultimately controlled by the same party or parties both before and after the business combination, and that control is not transitory. An entity can be under common control of an individual or a group of individuals following a contractual agreement.

Business combinations involving entities or businesses under common control are accounted for as follows:

- ▶ The assets and liabilities of the two combined entities are reflected at their carrying amounts on the date of business combination;
- ▶ No goodwill is recognised from the business combination;

The Company and its subsidiaries acquire subsidiaries that own assets and production activities. At the date of acquisition, the Company and its subsidiaries consider whether the acquisition represents the acquisition of a business. The Company and its subsidiaries account for an acquisition as a business combination where an integrated set of activities is acquired in addition to the assets.

- ▶ The consolidated income statement reflects the results of the combined entities from the date of the business combination; and
- ▶ Any difference between the consideration paid and the net assets of the acquiree is recorded in equity.

After the date of business combination, if the Company and its subsidiaries transfer and lose control of investment in these entities, the difference between the cost of a business combination and net assets, which was previously recognised in owners' equity, is recognised in the consolidated income statement.

##### *Change of equity interest in subsidiary without loss of control*

When the Company and its subsidiaries acquires additional equity interest in an existing subsidiary, the difference between the acquisition cost and carrying amount of the net assets corresponding to additional equity interest is recorded in undistributed earnings.

When the Company and its subsidiaries disposes a part of equity interest in an existing subsidiary without loss of control, the difference between the consideration and carrying amount of the net assets corresponding to transferred equity interest is recorded in undistributed earnings.

#### 3.13 *Assets acquisitions and business combinations*

When the acquisition of subsidiaries does not represent a business combination, it is accounted for as an acquisition of a group of assets and liabilities. The cost of the acquisition is allocated to the assets and liabilities acquired based upon their relative fair values, and no goodwill or deferred tax is recognised.

In case prior to the date that control is obtained, the investment is an investment in associate or a long-term investment and the acquisition of the subsidiary is not a business combination, when preparing the consolidated financial statements, the parent company shall not remeasure the previously held equity interests. Instead, previously held equity interests at carrying value and the consideration are allocated to the assets and liabilities acquired based on their relative fair values as at acquisition date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.14 Investments

##### *Investments in associates*

The Company and its subsidiaries' investment in their associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Company and its subsidiaries have significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Company and its subsidiaries generally deem they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post-acquisition changes in the Company and its subsidiaries' share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortized and subject to annual review for impairment. The consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associate.

The share of post-acquisition profit/(loss) of the associates is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing received or receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

Gains resulting from contribution of non-monetary assets or sales of asset to associate or joint-ventures are recognised in the consolidated income statement only to the extent of unrelated interest in the associate or joint-venture. Unrealised profits related to interest by the Company and its subsidiaries are realised to the consolidated income statement according to the progress of asset recovery in the financial statements of these associates or joint-ventures.

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting period and use the same accounting policies as the Company and its subsidiaries. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Company and its subsidiaries.

The Company and its subsidiaries cease to use the equity method of accounting from the date that the investee is no longer an associate of the Company and its subsidiaries. Upon cessation of the equity method, the Company and its subsidiaries reclassify all amounts previously recognised directly in equity to the consolidated income statement in the same manner as when the investee liquidates the related assets and liabilities. The remaining balance of unrealised gains resulting from contribution of non-monetary assets or sale of assets to associates or joint ventures at the time of ceasing application of the equity method is also recognised in the consolidated income statement.

##### *Held-for-trading securities and investments in other entities*

Held-for-trading securities and investments in other entities are stated at their acquisition costs.

##### *Provision for diminution in value of investments*

Provision of the investment is made when there are reliable evidences of the diminution in value of those investments at the consolidated balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the consolidated income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### **3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

#### **3.14 Investments (continued)**

##### *Held-to-maturity investments*

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as finance expense in the consolidated income statements and deducted against the value of such investments.

#### **3.15 Accruals for severance pay**

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for employees who have been worked for more than 12 months at the Company and its subsidiaries. The accrued amount is calculated at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service qualified for severance pay in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation is adjusted at the end of each reporting year following the average monthly salary of the last 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the consolidated income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 46 of the Labour Code.

#### **3.16 Payables and accruals**

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company and its subsidiaries. Payables to construction contractors are recognised for amounts certified by the construction work certificate signed with contractors, whether or not billed to the Company and its subsidiaries.

#### **3.17 Provision**

##### *General provisions*

Provisions are recognised when the Company and its subsidiaries have a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

When the Company and its subsidiaries expects some or all of a provision to be reimbursed, for example under an insurance contract, the reimbursement is recognised as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain. The expense relating to any provision is presented in the consolidated income statement net of any reimbursement.

The Company and its subsidiaries assess onerous contracts are those contracts in which, the unavoidable costs of meeting the obligations under the contract exceed the economic benefits expected to be received under it. The unavoidable costs under a contract reflect the least net cost of exiting from the contract, which is the lower of the cost of fulfilling it and any compensation or penalties arising from failure to fulfil it. The Company and its subsidiaries recognise and assess obligations under onerous contracts as provisions and these provisions are made for each onerous contract.

If the effect of the time value of money is material, provisions are discounted using a current pre-tax rate that reflects, where appropriate, the risks specific to the liability. Where discounting is used, the increase in the provision due to the passage of time is recognised as a finance expense.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.17 Provision

##### *Warranty provision for inventory properties*

The Company and its subsidiaries estimate provision for warranty expenses based on revenues and available information about the repair of inventory properties sold in the past.

##### *Warranty provision for construction*

Warranty provisions for products, goods, services, and construction projects are provisions for costs related to products, goods, services, and construction projects that have been sold, provided, or delivered to buyers but are still within the warranty period, and the Company is still obligated to continue repairs and completions according to the contracts or commitments with customers.

Warranty provisions for construction project are made for each construction project or project item that has been completed and handed over during the year. The warranty provision for construction project is recognised as cost of goods sold. In cases where the warranty provision for construction project exceeds the actual costs incurred, the difference is reversed and recognised as other income.

Warranty provision for construction projects is estimated based on a percentage of the construction value.

#### 3.18 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Company and its subsidiaries' reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- ▶ Transactions resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection;
- ▶ Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the commercial banks designated for payment;
- ▶ Payments for assets or expenses without liabilities initially being recognised is recorded at the buying exchange rates of the commercial banks that process these payments.

At the end of the year, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the consolidated balance sheet dates which are determined as follows:

- ▶ Monetary assets are translated at buying exchange rate of the commercial bank where the Company and its subsidiaries conduct transactions regularly; and
- ▶ Monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Company and its subsidiaries conduct transactions regularly.

All foreign exchange differences incurred are taken to the consolidated income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.19 Capital

##### *Ordinary shares*

Ordinary shares are recognised at their par value upon issuance.

##### *Share premium*

Share premium reflects the difference between the par value and the share issuance price, minus the actual issuance cost directly related to the share issuance, after deducting the tax effects.

##### *Treasury shares*

Own equity instruments which are reacquired (treasury shares) are recognised at cost and deducted from equity. No gain or loss is recognised in profit or loss upon purchase, sale, issue or cancellation of the Company's own equity instruments. When treasury shares are cancelled, the Company's share capital is reduced by par value of the shares, the difference between the reduction of issued share capital and the value of cancelled treasury shares is recorded in share premium.

#### 3.20 Appropriation of net profits

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from bargain purchases) is available for appropriation to shareholders after approval by shareholders at the General Shareholders' Meeting and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter, each subsidiary's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Company and its subsidiaries recognise the distribution of cash dividends when such appropriation is approved by the shareholders at the General Shareholders' Meeting; and recognise the distribution of stock dividends when such appropriation is approved by the shareholders at the General Shareholders' Meeting and authorised State bodies.

The Company and its subsidiaries maintain the reserve funds which are appropriated from the Company and its subsidiaries' net profit after approval by shareholders at the General Shareholders' Meeting.

#### 3.21 Advances from customers purchasing inventory properties

Payments received from customers as deposits for purchasing inventory properties in the future, that do not meet the conditions for revenue recognition, are recognised and presented as "Advances from customers" in the liability section in the consolidated balance sheet. Incentives under promotion programs which are, in substance, revenue deductions are offset against account "Advances from customers" which are not yet qualified to be recognised as revenue for the year.

#### 3.22 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and its subsidiaries and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

##### *Revenue from sale of inventory properties*

Revenue from sale of inventory properties is recognised when the significant risks and rewards incident to ownership of the properties have been passed to the buyer.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.22 Revenue recognition (continued)

##### *Rental income*

##### Periodic rental income

Rental income arising from leased properties is recognised in the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease terms of ongoing leases.

##### Rental income recognised one time

For lease of assets which the Company and its subsidiaries receives rental fee in advance for many periods and the lease periods cover more than 90% of the useful life of the assets, rental income is recognised one time at the entire rental amount received in advance when all these conditions are met:

- ▶ The lessee is not entitled to cancel the lease contract and the Company and its subsidiaries has no obligation to repay the amount received in advance in all cases and in all forms;
- ▶ The amount received in advance from the lease is not less than 90% of the total rental amount expected to be fulfilled under the contract during the lease term and the lessee must pay the entire amount of lease within 12 months from the beginning of the lease;
- ▶ Almost all the risks and benefits associated with ownership of the leased asset are transferred to the lessee; and
- ▶ The Company and its subsidiaries must estimate relatively the full cost of the lease.

##### *Sale of goods*

Revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of the goods have passed to the buyer, usually upon the delivery of the goods.

##### *Rendering of services*

Revenue from rendering of services is recognised when the services are rendered for customers.

##### *Income from Business and Investment Co-operation contracts in which the Company and its subsidiaries are entitled to revenue, profit before tax or profit after tax*

Under Business and Investment Co-operation contracts not in the form of jointly controlled asset or jointly controlled operations in which the Company and its subsidiaries contribute capital in cash, distributed income is recognised as finance income in the consolidated income statement.

Under Business and Investment Co-operation contracts not in the form of jointly controlled asset or jointly controlled operations in which the Company and its subsidiaries contribute assets, distributed income is recognised as revenue in the consolidated income statement.

##### *Interest*

Income is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

##### *Dividends*

Income is recognised when the Company and its subsidiaries' entitlement as an investor to receive the dividend is established

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### **3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

#### **3.22 Revenue recognition (continued)**

##### *Income from capital transfer*

Income from capital transfer is identified as difference between transfer consideration and cost of capital transfer. This income is recognised on the date when the transaction arises being the date when the transfer contract is exercised.

##### *Revenue from goods and services and/or attached goods in multiple elements package*

In the transaction in which the Company and its subsidiaries provide multiple products and services to the customer in the same arrangement, the Company and its subsidiaries determine the obligation to sell the product and the obligation to render the services separately and only recognises the revenue when each individual obligation is completed by the Company and its subsidiaries. The contract value is allocated to individual product by taking the total contract value minus the estimated fair value of the service. Payments from customers under contracts corresponding to the unfulfilled obligations are presented as "Advances from customers" or "Unearned revenues" in the consolidated balance sheet.

#### **3.23 Cost of inventory properties sold and investment/business cooperation activities relating to real estate projects**

Cost of inventory properties sold includes cost of properties transferred during the year and profits are shared to a counterparty under investment/business cooperation contracts by the Company and its subsidiaries relating to real estate projects.

For investment/business cooperation contracts for real estate projects in which the Company and its subsidiaries are the controllers of the project's activities and assets, the profits distributed to the partner according to the periodic settlement are recognized as the cost of goods sold on the consolidated income statement. Funds received from counterparties for investment/business cooperation are recognized in the liabilities section of the consolidated balance sheet if the Company is obliged to repay those capital contributions.

#### **3.24 Construction contract**

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs are recognised by reference to the stage of completion of the contract activity at the balance sheet date as measured by reference to the work performed that has been agreed by customers. Variations in contract work, claims and incentive payments are included to the extent that they have been agreed with the customer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract costs incurred that it is probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the year in which they are incurred.

#### **3.25 Taxation**

##### *Current income tax*

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the consolidated balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.25 Taxation (continued)

##### *Current income tax (continued)*

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company and its subsidiaries to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company and its subsidiaries intend to settle their current tax assets and liabilities on a net basis.

##### *Deferred tax*

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except:

- ▶ Where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss; and
- ▶ In respect of taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, associates, and interests in joint ventures where timing of the reversal of the temporary difference can be controlled and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except:

- ▶ Where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss; and
- ▶ In respect of deductible temporarily differences associated with investments in subsidiaries, associates, and interests in joint ventures, deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each consolidated balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realized or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.25 *Taxation* (continued)

##### *Deferred tax* (continued)

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company and its subsidiaries to off-set current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on:

- ▶ Either the same taxable entity; or
- ▶ When the Company and its subsidiaries intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

#### 3.26 *Earnings per share*

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit/(loss) after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Company (after adjusting for interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

#### 3.27 *Segment information*

A segment is a component determined separately by the Company and its subsidiaries which is engaged in providing products or related services (business segment) or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

Management defines the Company's business segments based in nature of goods and services provided.

#### 3.28 *Related parties*

Parties are considered to be related parties of the Company and its subsidiaries if one party has the ability to, directly or indirectly, control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Company and its subsidiaries and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of their family.

#### 3.29 *Bond issuance transaction cost*

Transaction costs relating to bond issuance are charged to the consolidated income statement on a straight-line basis over the term of the bond. At initial recognition, these transaction costs are deducted from liability component of the bond.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### **4. SIGNIFICANT ACQUISITIONS AND DISPOSALS DURING THE YEAR**

##### **4.1 Acquisition of group of assets**

During the year, the Company and its subsidiaries acquired shares of the following companies from counterparty. Management has reviewed and assessed this transaction as group of assets and liabilities acquisition rather than business combination. The total consideration for the transaction was allocated to the assets and liabilities acquired based on their relative fair values at the acquisition date. Accordingly, the difference between the consideration and the carrying amount of net assets acquired was recognized in inventories and construction in progress. The non-controlling interests were also recognized at their relative proportion of the interests in the assets and liabilities acquired. These acquired assets and liabilities are presented in the same categories as other similar assets and liabilities held by Company and its subsidiaries.

*Acquisition of Cam Ranh Investment Joint Stock Company ("Cam Ranh JSC"), a new subsidiary*

In January 2024, the Company and its subsidiaries completed the acquisition of 100% shares in Cam Ranh JSC from counterparties with total considerations of VND 10,646 billion. Thereby, Cam Ranh JSC became a subsidiary of the Company. At the date of acquisition, Cam Ranh JSC was one of three joint investors in a real estate project.

##### **4.2 Significant disposals**

*Transfer of capital contribution in TPX Holding Real Estate Development Limited Liability Company ("TPX Holding LLC")*

In January 2024, Can Gio JSC completed the establishment and capital contribution to TPX Holding LLC using 628,860,000 shares in Green City Development Joint Stock Company ("Green City JSC"), equivalent to 94% of Green City JSC's charter capital. In February 2024, Can Gio JSC transferred 35% capital contribution in TPX Holding LLC to a counterparty for total consideration of VND7,059 billion. After this transfer, the Company and its subsidiaries retained control over TPX holding LLC. The resulting impact of this transaction is recognized in Undistributed retained earnings and Non-controlling interest as disclosed in Note 28.

*Transfer of capital contribution in TS Holding Real Estate Development Limited Liability Company ("TS Holding LLC")*

In January 2024, Can Gio JSC completed the establishment and capital contribution to TS Holding LLC using 1,328,929,000 shares in Thai Son Investment and Construction Corporation ("Thai Son JSC"), equivalent to 98.4% of Thai Son JSC's charter capital. In March 2024, Can Gio JSC transferred 34% capital contribution in TS Holding LLC to counterparties for total considerations of VND7,059 billion. After this transfer, the Company and its subsidiaries retained control over TS Holding LLC. The resulting impact of this transaction is recognized in Undistributed retained earnings and Non-controlling interest as disclosed in Note 28.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 4. SIGNIFICANT ACQUISITIONS AND DISPOSALS DURING THE YEAR (continued)

##### 4.2 Significant disposals (continued)

*Transfer of capital contribution in Lighthouse 1 Real Estate Development Limited Liability Company ("Lighthouse 1 LLC")*

In July 2024, the Company completed the establishment and capital contribution to Lighthouse 1 LLC, equivalent to 100% of Lighthouse 1 LLC's charter capital, using the land use rights of certain land plots in a real estate project owned by the Company. In December 2024, the Company transferred 100% capital contribution in Lighthouse 1 LLC to a counterparty for total consideration of VND2,544 billion. The gain on this capital transfer of VND567 billion was recognized in the consolidated income statement (Note 29.2). After this transfer, the Company and its subsidiaries no longer held control over Lighthouse 1 LLC.

#### 5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	2,231	1,813
Cash at banks	21,631,585	13,120,018
Cash equivalents	7,146,307	981,350
<b>TOTAL</b>	<b>28,780,123</b>	<b>14,103,181</b>

As at 31 December 2024, the Company's cash at banks includes balances held in joint bank accounts with a subsidiary of Vingroup JSC. According to the Business Co-operation contract between the Company and this subsidiary, related to a real estate project ("the Project"), the Company and this subsidiary have jointly opened certain bank accounts ("Joint bank accounts"), the subsidiary has authorized the Company to manage these bank accounts for the development of the Project purpose and the optimization of the funds. Consequently, the Company recognised the balances of joint bank accounts as its cash and cash equivalents.

Cash equivalent as at 31 December 2024 comprise bank deposits in VND with original terms ranging from 1 month to 3 months, earning interest at rates ranging from 1.9% to 4.75% per annum (as at 31 December 2023: original term ranging from 1 month to 3 months, earning interest at rates ranging from 2.1% to 3.3% per annum).

Cash and cash equivalents as at 31 December 2024 comprise a restricted cash deposit at banks related to the business activities of the Company with a total value of VND1,105.5 billion.

Details of each type of foreign currency in original currency:

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Foreign currency:		
- United States Dollar (USD)	468,276	156,674
- Euro (EUR)	8,292	4,142
- Russian Rubles (RUB)	878	8,787

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	<i>Currency: million VND</i>			
	<i>Ending balance</i>		<i>Beginning balance</i>	
	<i>Cost</i>	<i>Carrying value</i>	<i>Cost</i>	<i>Carrying value</i>
<b>Held-for-trading securities (i)</b>	<b>3,628,250</b>	<b>3,628,250</b>	-	-
<b>Held-to-maturity investments</b>	<b>1,763,622</b>	<b>1,763,622</b>	<b>3,833,948</b>	<b>3,833,948</b>
<i>Short-term bank deposits (ii)</i>	1,763,622	1,763,622	1,465,680	1,465,680
<i>Other investments</i>	-	-	2,368,268	2,368,268
<b>TOTAL</b>	<b>5,391,872</b>	<b>5,391,872</b>	<b>3,833,948</b>	<b>3,833,948</b>

(i) This balance comprises:

- ▶ balance of debts purchased for trading purposes; and
- ▶ the investment in 97.54% shares of Hon Tam Nha Trang Sea Joint Stock Company ("Hon Tam JSC") with total amount of VND1,500 billion. The Company and its subsidiaries have plan to transfer this investment in short term. Consequently, the Company and its subsidiaries determine that they temporarily control over Hon Tam JSC, and recognizes investment in this entity under held-for-trading securities.

(ii) Bank deposits as at 31 Decemer 2024 with original or remaining terms ranging from 6 months to 12 months or remaining term under 12 months and earning interest at rates ranging from 2.5% to 6% per annum (as at 31 Decmeber 2023: original or remaining terms ranging from 6 months to 12 months or remaining term under 12 months and earning interest at rates ranging from 3.5% to 7.6% per annum).

Short-term bank deposits as at 31 December 2024 also include maintenance funds of VND1,761 billion of handed-over apartments and villas at the Real estate projects of the Company and its subsidiaries. Maintenance funds for the apartment buildings will be handed over to Building Management Boards while maintenance funds for the villas will be managed by the Company and its subsidiaries.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS

### 7.1 Short-term trade receivables

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Receivables from sales of inventory properties	12,171,893	12,458,383
Receivables from rendering management services, commission and sale consultant services	2,516,338	166,364
Receivables from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services and construction services	2,599,689	1,565,179
Receivables from leasing activities and rendering related services	469,809	212,869
Receivables from rendering real estate management services and related services	353,794	305,408
Receivables from disposal of investments	-	4,330,887
Others	1,196,349	473,932
<b>TOTAL</b>	<b>19,307,872</b>	<b>19,513,022</b>
<i>In which:</i>		
<i>Trade receivables from others</i>	17,060,672	17,998,111
<i>Trade receivables from related parties (Note 37)</i>	2,247,200	1,514,911
Provision for doubtful short-term trade receivables	(75,933)	(48,055)

### 7.2 Short-term advances to suppliers

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Advances to other suppliers	23,179,123	16,053,601
Advances to related parties (Note 37)	414,276	1,377,099
<b>TOTAL</b>	<b>23,593,399</b>	<b>17,430,700</b>
Provision for doubtful advances to suppliers	(25,690)	(32,152)
<i>In which, details of advances to suppliers over 10% of total balance</i>		
<i>Corporate counterparty 1</i>	5,176,477	1,317,715
<i>Corporate counterparty 2</i>	3,683,271	-



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 8. LOAN RECEIVABLES

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Loans to corporate counterparties and individuals (i)	1,357,741	4,792,206
Loans to related parties (Note 37)	7,072,142	152,444
<b>TOTAL</b>	<b>8,429,883</b>	<b>4,944,650</b>
Provisions for doubtful loan receivables	(6,000)	(27,650)
<b>Long-term</b>		
Loans to corporate counterparties and individuals (ii)	10,896,805	700
Loans to related parties (Note 37)	-	1,050,100
<b>TOTAL</b>	<b>10,896,805</b>	<b>1,050,800</b>

(i) Balances as at 31 December 2024 mainly includes:

- ▶ Loans to corporate counterparties amounting to VND 249.9 billion, due from March to November 2025 and earning interest rate of 12% per annum;
- ▶ Loans to individuals amounting to VND 1,049 billion, due in 2025 and earning interests at rate ranging from 7.5% to 12% per annum.

(ii) Balance as at 31 December 2024 mainly includes loans to three corporate counterparties amounting to VND 10,893 billion, due in July 2026 and earning interests rates ranging from 11% to 12% per annum.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 9. OTHER RECEIVABLES

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Advances for land clearance (i)	65,734,937	39,499,219
Advances under Investment and Business Co-operation contracts (ii)	26,974,452	36,498,402
Receivables of shared profit from Business Co-operation contracts (iii)	8,403,287	237,747
Receivables from cancellation of deposit contracts	6,465,000	75,000
Receivables from lending interest, bank interest	3,432,452	3,199,464
Receivables from collection and payment on behalf (iv)	1,575,917	1,285,096
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts (v)	2,161,377	8,051,705
Receivables from financial leases	663,635	624,106
Others	1,984,857	1,735,235
<b>TOTAL</b>	<b>117,395,914</b>	<b>91,205,974</b>
Provision for doubtful other short-term receivables	(213,461)	(115,399)
<i>In which:</i>		
<i>Receivables from others</i>	104,384,053	81,943,654
<i>Receivables from related parties (Note 37)</i>	13,011,861	9,262,320
<b>Long-term</b>		
Advances for land clearance (i)	48,000,000	-
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract (v)	30,765,175	16,361,232
Receivables from financial leases	17,479,916	16,239,804
Others	528,424	148,282
<b>TOTAL</b>	<b>96,773,515</b>	<b>32,749,318</b>
<i>In which:</i>		
<i>Receivables from others</i>	48,869,899	228,045
<i>Receivables from related parties (Note 37)</i>	47,903,616	32,521,273

- (i) These are advances to certain individuals for the purpose of land clearance of certain potential real estate projects. Collaterals for these advances are shares of a company within the Group owned by the entities which are under common owner with the Group (Note 37), shares of a Subsidiary of Vingroup JSC and shares of a counterparty;
- (ii) Mainly includes advances to counterparties under investment and Business Co-operation agreements, entitling them to a distribution of profits as per contractual agreements between the Company and these counterparties. The capital contribution receipts from these counterparties are classified as other payables (Note 25). These advances include profit advances according to investment and business co-operation agreements and the excess of profit advances, accordingly, the excess of profit advances earns an interest rate of 12% per annum.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**9. OTHER RECEIVABLES** (continued)

- (iii) Balances at 31 December 2024 mainly includes VND8,334 billion of profit shared under Business and Investment Co-operation contracts with Vingroup JSC, for the purpose of developing Vinhomes Royal Island Vu Yen Project and Vinhomes Star City Thanh Hoa Project.
- (iv) Mainly includes receivables from construction fee payment on behalf according to reimbursement agreements with counterparties.
- (v) Balances as at 31 December 2024 comprises:
- ▶ Capital contribution with a total amount of VND12,196 billion to a company within the Group under an investor consortium agreement in relation to development of a real estate project;
  - ▶ Capital contribution with a total amount of VND2,790 billion to a company within the Group for the purpose of investing in a real estate project under construction, business and investment co-operation contract;
  - ▶ Deposit and capital contributions with a value of VND17,599 billion to a company in the Group for the purpose of investment and development of a number of real estate projects under investment and business cooperation contracts; and
  - ▶ A deposit of VND 341.5 billion to a counterparty to guarantee the signing of a share transfer agreement to purchase additional capital contribution in a subsidiary.

**10. BAD DEBTS**

The Company and its subsidiaries' bad debts mainly include overdue or may be not collected receivables, advances, deposits and loan principals:

*Currency: million VND*

<i>Debtor</i>	<i>Ending balance</i>			<i>Beginning balance</i>		
	<i>Cost</i>	<i>Recoverable Amount</i>	<i>Provision</i>	<i>Cost</i>	<i>Recoverable Amount</i>	<i>Provision</i>
Corporate and individual counterparties	723,476	402,392	321,084	484,314	261,058	223,256
<b>TOTAL</b>	<b>723,476</b>	<b>402,392</b>	<b>321,084</b>	<b>484,314</b>	<b>261,058</b>	<b>223,256</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 11. INVENTORIES

	<i>Currency: million VND</i>			
	<i>Ending balance</i>		<i>Beginning balance</i>	
	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>
Inventory properties under construction (i)	38,573,211	-	51,306,372	-
Completed inventory properties (ii)	7,928,920	(7,073)	393,726	(7,073)
Work in progress (iii)	5,242,808	-	2,300,235	-
Inventories acquired for sales	1,795,665	(1,190)	120,932	(1,190)
Others (iv)	1,213,319	(49,612)	1,250,600	(45,890)
<b>TOTAL</b>	<b>54,753,923</b>	<b>(57,875)</b>	<b>55,371,865</b>	<b>(54,153)</b>

- (i) Mainly includes land use fee, land clearance costs, consideration for acquisition of subsidiaries allocated as a part of project acquisition costs, construction and development costs of Dream City Eco-Urban Area Project ("Vinhomes Ocean Park 2"), Dai An Urban Area Project ("Vinhomes Ocean Park 3"), Vinhomes Grand Park Project, Vinhomes Ocean Park Project, Vinhomes Smart City Project, Vinhomes Golden Avenues, Cam Ranh Bay Urban Area Project and other projects.
- (ii) Includes completed inventory properties at the projects of the Company and its subsidiaries.
- (iii) Mainly includes the costs incurred related to the rendering of general constructor services, construction services, and consultancy services to investors of real estate projects.
- (iv) Includes inventories, materials to provide to the developers of projects, products from white marble and other products.

As at 31 December 2024, inventories with carrying value of VND 13,017 billion are pledged with banks to secure the loans of the Company and its subsidiaries and a counterparty.

Detail movements of provision for obsolete inventories:

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Beginning balance	54,153	51,636
Add: Provision made during the year	3,722	2,517
Less: Utilisation of provision during the year	-	-
Ending balance	<u>57,875</u>	<u>54,153</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**12. PREPAID EXPENSES**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Selling expenses related to inventory properties not yet handed over	871,726	1,090,082
Bond management service fees	123,205	108,653
Others	82,032	148,940
<b>TOTAL</b>	<b>1,076,963</b>	<b>1,347,675</b>
<b>Long-term</b>		
Prepaid land rental fee (i)	1,862,626	1,287,030
Tools and supplies	709,549	439,201
Others	303,743	180,703
<b>TOTAL</b>	<b>2,875,918</b>	<b>1,906,934</b>

(i) These are mainly prepaid land rental fee of Vinhomes Ocean Park Project, Vinhomes Smart City Project, Vinhomes Ocean Park 2 Project, Vinhomes Ocean Park 3 Project and land rental rights for Ecology JSC's shopping malls operating under Investment & Business Co-operation Contracts.

**13. OTHER ASSETS**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Deposits for investment purpose (i)	25,626,349	33,952,484
Others	217,425	-
<b>TOTAL</b>	<b>25,843,774</b>	<b>33,952,484</b>
<i>In which:</i>		
<i>Deposits to others</i>	25,843,774	33,702,784
<i>Deposits to related parties (Note 37)</i>	-	249,700
<b>Long-term</b>		
Deposits for investment purpose (ii)	39,109,359	66,660,742
Deposits for commercial purpose (iii)	1,032,336	1,032,336
Others	330,000	-
<b>TOTAL</b>	<b>40,471,695</b>	<b>67,693,078</b>
<i>In which:</i>		
<i>Deposits to others</i>	5,171,534	1,738,808
<i>Deposits to related parties (Note 37)</i>	35,300,161	65,954,270

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**13. OTHER ASSETS** (continued)

- (i) Balance as at 31 December 2024 represents deposits for the purpose of investing in real-estates projects and mainly comprises:
- ▶ Deposit of VND 12,000 billion to a counterparty for the purpose of land clearance for a real estate project under a co-operation contract between the Company and this corporate counterparty. Collaterals for these advances are shares of a company within the Group owned by the entities which are under common owner with the Group (Note 37).
  - ▶ Deposits of VND 13,383 billion to counterparties and individuals for the purpose of acquiring shares of companies that owns real estate projects.
  - ▶ Deposits of VND 122.9 billion to counterparties for the purpose of development of certain real estate projects; and
  - ▶ Deposit of VND 120.2 billion to a counterparty to acquire land use rights. Collaterals for these advances are shares of a company within the Group owned by the entities which are under common owner with the Group (Note 37).
- (ii) Mainly includes:
- ▶ Deposits of VND 29,024 billion to a company within the Group for the purpose of co-operation in development of potential real estate projects;
  - ▶ Deposits of VND 6,276 billion to a company within the Group for the purpose of acquiring shares of certain companies that own real estate projects;
  - ▶ Deposit of VND 3,167 billion to a counterparty for the purpose of acquiring shares of a company owning a real estate project;
  - ▶ Deposit of VND 497.2 billion to secure the signing of the sale and purchase contract of a property within a real estate project; and
  - ▶ Deposits of VND 145 billion to counterparties for the purpose of development of certain real estate projects.
- (iii) An deposit to a counterparty for future goods purchase contracts.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**14. TANGIBLE FIXED ASSETS**

Currency: million VND

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Others	Total
<b>Cost:</b>						
Beginning balance	8,659,483	2,818,633	715,107	36,461	32,034	12,261,718
Newly purchased	18,137	2,136,740	1,211,780	1,253	1,744	3,369,654
Newly constructed	1,363,690	258,126	-	-	-	1,621,816
Sold, disposed	(983,256)	(179,010)	(6,015)	(31)	(9,476)	(1,177,788)
Other increase/(decrease)	(94,397)	546	847	75	-	(92,929)
Ending balance	8,963,657	5,035,035	1,921,719	37,758	24,302	15,982,471
<i>In which:</i>						
Fully depreciated	10,506	292,538	20,260	24,243	24,794	372,341
<b>Accumulated depreciation:</b>						
Beginning balance	643,163	877,114	79,890	29,013	13,504	1,642,684
Depreciation for the year	345,890	418,369	119,993	2,358	1,811	888,421
Sold, disposed	(33,080)	(81,981)	(1,470)	(31)	(5,248)	(121,810)
Other increase/(decrease)	(1,228)	836	412	75	-	95
Ending balance	954,745	1,214,338	198,825	31,415	10,067	2,409,390
<b>Net carrying amount:</b>						
Beginning balance	8,016,320	1,941,519	635,217	7,448	18,530	10,619,034
Ending balance	8,008,912	3,820,697	1,722,894	6,343	14,235	13,573,081

As at 31 December 2024, a number of tangible fixed assets with the net carrying value of VND2,221 billion were mortgaged with banks to secure the loans of the company and its subsidiaries and a related party.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**15. INTANGIBLE FIXED ASSETS**

Currency: million VND

	Mining exploration rights	Software	Land use rights	Licenses, Patents	Others	Total
<b>Cost:</b>						
Beginning balance	1,165,109	203,622	4,087	4,138	4,323	1,381,279
Newly purchased	-	6,229	-	-	460	6,689
Ending balance	1,165,109	209,851	4,087	4,138	4,783	1,387,968
<i>In which:</i>						
Fully amortised	-	97,504	-	4,138	1,970	103,612
<b>Accumulated amortisation:</b>						
Beginning balance	146,356	175,427	-	4,138	2,980	328,901
Amortisation for the year	37,502	23,300	-	-	783	61,585
Ending balance	183,858	198,727	-	4,138	3,763	390,486
<b>Net carrying amount:</b>						
Beginning balance	1,018,753	28,195	4,087	-	1,343	1,052,378
Ending balance	981,251	11,124	4,087	-	1,020	997,482



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 16. INVESTMENT PROPERTIES

*Currency: million VND*

	<i>Land use rights, buildings and structures</i>	<i>Machinery and equipment</i>	<i>Total</i>
<b>Cost:</b>			
Beginning balance	17,085,460	1,739,024	18,824,484
Newly constructed	2,454,327	246,398	2,700,725
Sold, disposed	(1,828,655)	-	(1,828,655)
Other decrease	(558,836)	-	(558,836)
Ending balance	<u>17,152,296</u>	<u>1,985,422</u>	<u>19,137,718</u>
<i>In which:</i>			
Fully depreciated	-	52,216	52,216
<b>Accumulated depreciation:</b>			
Beginning balance	1,138,720	648,859	1,787,579
Depreciation for the year	452,754	145,766	598,520
Sold, disposed	(90,183)	-	(90,183)
Other decrease	(74,661)	-	(74,661)
Ending balance	<u>1,426,630</u>	<u>794,625</u>	<u>2,221,255</u>
<b>Net carrying amount:</b>			
Beginning balance	<u>15,946,740</u>	<u>1,090,165</u>	<u>17,036,905</u>
Ending balance	<u>15,725,666</u>	<u>1,190,797</u>	<u>16,916,463</u>

As at 31 December 2024 investment properties mainly include: parking components, offices for lease, observation deck, factories and auxiliary items of the industrial park and apartments, villas and shophouses for lease.

As at 31 December 2024, a number of investment properties with net carrying amount of VND6,768 billion is pledged at banks to secure loans of the Company, a subsidiary, certain related parties, a counterparty and other obligation of a subsidiary.

The Company and its subsidiaries have not determined fair value of all investment properties as at 31 December 2024 because of insufficient market information for fair value determination purpose.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 17. CAPITALISED BORROWING COSTS

During the year, the Company and its subsidiaries capitalised borrowing costs with an amount of VND1,395 billion (for the year ended 31 December 2023: VND 1,720 billion). These borrowing costs are mainly related to specific borrowings and deposits taken to finance the construction of property projects of the Company and its subsidiaries. The capitalised borrowing costs are determined by applying capitalisation rates ranging from 6.6% per annum to 16% per annum (for the year ended 31 December 2023: 7.7% per annum to 16% per annum).

## 18. CONSTRUCTION IN PROGRESS

Construction in progress comprises construction costs, land clearance costs, land use fee, other costs and consideration for acquisition of subsidiaries allocated as a part of project acquisition costs.

Details of construction in progress which are higher than 10% of total balance are as follows:

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
International University Urban Area project	19,262,734	17,678,011
Vinhomes Long Beach Can Gio Project	13,612,851	13,508,101
Phuoc Vinh Tay Urban Area Project	9,315,336	-
Vinhomes Long Phuoc Project	7,004,962	6,575,422

As at 31 December 2024, construction in progress with carrying amount of VND 8,744 billion have been pledged with banks to secure the loans of the Company, a subsidiary, a related party and other counterparties.

## 19. LONG-TERM INVESTMENTS

	<i>Currency: million VND</i>			
	<i>Ending balance</i>		<i>Beginning balance</i>	
	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>
Investments in associates (Note 19.1)	190,680	-	187,469	-
Investments in other entities (Note 19.2)	12,294,236	-	7,624,903	(52,107)
Held-to-maturity investments	34,154	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>12,519,070</b>	<b>-</b>	<b>7,812,372</b>	<b>(52,107)</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**19. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)**

**19.1 Investments in associates**

Details of associates, voting rights and equity interest of the Company and its subsidiaries in associates as at 31 December 2024 are as follows:

No.	Company name	No of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Head office	Principal activities
1	Tuong Phu Natural Stone Exploiting and Processing LLC ("Tuong Phu LLC")	(*)	40.00	26.20	Sub-quarter 13, Yen The Townlet, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, processing and trading stones, sand, gravel and clay
2	Vin3S Joint Stock Company ("Vin3S JSC")	8,799,063	47.51	47.51	No. 7 Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	E-commerce platform

(\*) This is a limited liability company.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**19. LONG-TERM INVESTMENTS** (continued)

**19.1 Investments in associates** (continued)

Details of the investment in this associate are as follows:

	Investments in		Total
	Tuong Phu LLC	Vin3S JSC	
<b>Cost of investment:</b>			
Increase/(decrease)	89,281	87,990	177,271
Ending balance	89,281	87,990	177,271
<b>Accumulated share in post-acquisition profit of the associates:</b>			
Beginning balance	(1,969)	12,167	10,198
Share in post-acquisition profit/(loss) of the associates for the year	(18)	3,229	3,211
Ending balance	(1,987)	15,396	13,409
<b>Net carrying amount:</b>			
Beginning balance	87,312	100,157	187,469
Ending balance	87,294	103,386	190,680

Currency: million VND

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 19. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

### 19.2 Investments in other entities

	Ending balance				Beginning balance					
	Voting right (%)	Ownership (%)	Cost (million VND)	Provision (million VND)	Fair value (million VND)	Voting right (%)	Ownership (%)	Cost (million VND)	Provision (million VND)	Fair value (million VND)
VYHT JSC (i)	19.93	19.93	2,836,345	-	(*)	-	-	-	-	(*)
MV1 Vietnam Real Estate Trading LLC	19.83	19.83	2,593,324	-	(*)	19.83	19.83	2,593,324	-	(*)
NAVY Vietnam JSC (ii)	19.91	19.91	2,326,779	-	(*)	-	-	-	-	(*)
MV2 Vietnam Real Estate Trading JSC (iii)	19.73	19.73	2,081,433	-	(*)	19.73	19.73	1,874,790	-	(*)
Vietnam Exhibition Fair Centre JSC	4.66	4.66	900,144	-	1,338,393	4.66	4.66	900,144	(52,107)	848,037
MV Vietnam Real Estate Trading JSC	19.82	19.82	614,959	-	(*)	19.82	19.82	614,959	-	(*)
S-Vin Viet Nam Real Estate Trading JSC	10.00	10.00	363,620	-	(*)	10.00	10.00	363,620	-	(*)
Phat Loc Commercial Investment Trading LLC ("Phat Loc LLC") (iv)	-	51.00	342,909	-	(*)	-	51.00	342,908	-	(*)
Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company ("Newlife JSC")	10.00	10.00	199,000	-	(*)	10.00	10.00	199,000	-	(*)
Xavinco Land JSC ("Xavinco JSC")	1.00	1.00	22,223	-	(*)	1.00	1.00	22,223	-	(*)
Thang Long Real Estate Trading Investment JSC ("Thang Long Real Estate JSC")	10.00	10.00	13,500	-	(*)	10.00	10.00	13,500	-	(*)
Phat Dat Real Estate Investment and Development Limited Liability Company ("Phat Dat LLC") (v)	-	-	-	-	-	7.93	7.93	597,580	-	(*)
Truong Loc Investment and Development Limited Liability Company ("Truong Loc LLC") (vi)	-	-	-	-	-	1.00	1.00	47,347	-	(*)
Hai Dang Real Estate Investment and Development Limited Liability Company ("Hai Dang LLC") (vi)	-	-	-	-	-	0.50	0.50	26,298	-	(*)
Truong Minh Real Estate Investment and Development Limited Liability Company ("Truong Minh LLC") (vi)	-	-	-	-	-	0.50	0.50	17,507	-	(*)
Dai Duong Xanh Real Estate Investment and Development Limited Liability Company ("Dai Duong Xanh LLC") (vi)	-	-	-	-	-	0.50	0.50	11,703	-	(*)
<b>TOTAL</b>			<b>12,294,236</b>					<b>7,624,903</b>	<b>(52,107)</b>	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**19. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)**

**19.2 Investments in other entities (continued)**

- (\*) As at 31 December 2024 and 31 December 2023, the fair value of these investments has not been determined due to insufficient market information for fair value determination purpose.
- (i) In December 2024, the Company acquired 19.93% shares in VYHT JSC from Vingroup JSC.
  - (ii) In June 2024, the Company acquired 19.914% shares in NVY Vietnam JSC from Vingroup JSC.
  - (iii) In February 2024, MV2 JSC increased its charter capital by VND 1,048 billion. Accordingly, the Company completed the capital contribution to MV2 JSC with an amount of VND 206 billion and maintained its ownership rate in this company.
  - (iv) As at 31 December 2024, the Company no longer holds control or significant influence over Phat Loc LLC. Therefore, the Company presented this investment as other investment.
  - (v) In August 2024, the Company has completed the transfer of shares in Phat Dat Investment and Development LLC and Truong Loc Investment and Development LLC to counterparties.
  - (vi) In December 2024, the Company has completed the transfer of capital contribution in Hai Dang LLC, Truong Minh LLC, Dai Duong Xanh LLC to counterparties.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**20. GOODWILL**

Currency: million VND

	Goodwill arising from business combination transactions								Total
	Ecology JSC	Vietnam Investment JSC	Gia Lam LLC	Vinhomes Management JSC (*)	Tan Lien Phat JSC (*)	Millenium LLC	ViniTIS JSC	Bao Lai JSC	
<b>Cost:</b>									
As at 31 December 2023	369,867	288,149	1,235	115,728	337,767	153,044	76,637	200,770	1,543,197
Disposal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
As at 31 December 2024	369,867	288,149	1,235	115,728	337,767	153,044	76,637	200,770	1,543,197
<b>Accumulated amortisation:</b>									
As at 31 December 2023	260,406	202,872	870	68,454	199,793	85,484	28,750	60,417	907,046
Amortisation for the year	37,027	28,846	124	11,589	33,824	15,320	7,432	20,111	154,273
As at 31 December 2024	297,433	231,718	994	80,043	233,617	100,804	36,182	80,528	1,061,319
<b>Net carrying amount:</b>									
As at 31 December 2023	109,461	85,277	365	47,274	137,974	67,560	47,887	140,353	636,151
As at 31 December 2024	72,434	56,431	241	35,685	104,150	52,240	40,455	120,242	481,878

(\*) These companies were merged into the Company in 2018.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 21. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

### 21.1 Short-term trade payables

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Balance, also payable amount</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term trade payables	19,654,744	19,133,599
Trade payables to related parties (Note 37)	305,208	1,318,755
<b>TOTAL</b>	<b>19,959,952</b>	<b>20,452,354</b>

### 21.2 Advances from customers

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Down payments from customers under sales and purchase agreements (i)	34,447,918	30,626,141
Advances from customers for construction services	4,921,038	4,153,794
Others	917,468	357,399
<b>TOTAL</b>	<b>40,286,424</b>	<b>35,137,334</b>
<i>In which:</i>		
<i>Advances from others</i>	36,746,563	33,087,334
<i>Advances from related parties (Note 37)</i>	3,539,861	2,050,000
<b>Long-term</b>		
Advances from customers for construction services	6,159,308	-
<b>TOTAL</b>	<b>6,159,308</b>	<b>-</b>
<i>In which:</i>		
<i>Advances from others</i>	-	-
<i>Advances from related parties (Note 37)</i>	6,159,308	-

(i) These mainly represent down payments from customers who signed sales and purchase agreements to purchase inventory properties at real estate projects of the Company and its subsidiaries.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 22. STATUTORY OBLIGATIONS

	<i>Currency: million VND</i>			
	<i>Beginning balance</i>	<i>Payable during the year</i>	<i>Payment made/ other decrease during the year</i>	<i>Ending balance</i>
<b>Payables</b>				
Corporate income tax	12,326,781	5,710,456	(10,891,805)	7,145,432
Value added tax	2,298,840	6,642,160	(4,973,011)	3,967,989
Personal income tax	170,298	614,964	(555,182)	230,080
Other taxes	903,495	5,064,417	(2,036,857)	3,931,055
<b>TOTAL</b>	<b>15,699,414</b>	<b>18,031,997</b>	<b>(18,456,855)</b>	<b>15,274,556</b>
	<i>Beginning balance</i>	<i>Receivable during the year</i>	<i>Offset during the year</i>	<i>Ending balance</i>
<b>Receivables</b>				
Corporate income tax	23,062	80,776	(68,386)	35,452
Other taxes	18,232	-	(65)	18,167
<b>TOTAL</b>	<b>41,294</b>	<b>80,776</b>	<b>(68,451)</b>	<b>53,619</b>

## 23. ACCRUED EXPENSES

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Accrued costs for operating tangible fixed assets, investment properties and handed over inventory properties	19,389,258	18,744,104
Accrued cost for construction services, construction consultancy, supervision services and construction costs of real estate projects	11,310,952	7,979,114
Accrued commission fees and other expenses related to inventory properties	6,289,759	5,469,891
Accrued bond and loan interest expenses	1,413,920	414,797
Others	1,081,698	882,822
<b>TOTAL</b>	<b>39,485,587</b>	<b>33,490,728</b>
<b>Long-term</b>		
Accrued loan interest expenses	305,399	439,504
Others	78	220
<b>TOTAL</b>	<b>305,477</b>	<b>439,724</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**24. UNEARNED REVENUE**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Unearned revenue from real estate management service	344,479	488,392
Unearned revenue from leasing service	47,688	32,297
Others	13,087	-
<b>TOTAL</b>	<b>405,254</b>	<b>520,689</b>
<b>Long-term</b>		
Unearned revenue from real estate management service	286,189	556,319
Unearned revenue from leasing service	211,304	214,544
<b>TOTAL</b>	<b>497,493</b>	<b>770,863</b>

**25. OTHER PAYABLES**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Payables of profit shared and others under investment and business cooperation contracts (i)	70,015,276	1,424,725
Deposits and other agreements related to real estate projects (ii)	18,219,441	31,835,116
Capital contribution and deposits under agreements (iii)	34,893,366	46,481,412
Apartment maintenance funds held on behalf of customers (iv)	1,786,830	1,677,516
Deposit for transfer of investments (v)	1,216,500	616,508
Payables from disbursements on behalf	712,092	762,686
Payables pursuant to letters of credit (vi)	-	3,330,138
Others (vii)	1,517,093	1,125,493
<b>TOTAL</b>	<b>128,360,598</b>	<b>87,253,594</b>
<i>In which:</i>		
Other short-term payables to others	63,080,615	86,955,412
Other short-term payables to related parties (Note 37)	65,279,983	298,182
<b>Long-term</b>		
Receipts from customers under deposit contracts and relevant agreements (ii)	6,879,472	7,670,931
Long-term deposits for transfer of investments	234,900	-
Others	106,704	99,549
<b>TOTAL</b>	<b>7,221,076</b>	<b>7,770,480</b>
<i>In which:</i>		
Other long-term payables to others	1,841,602	110,254
Other long-term payables to related parties (Note 37)	5,379,474	7,660,226

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**25. OTHER PAYABLES (continued)**

- (i) Balance as at 31 December 2024 includes:
- ▶ Payable of VND 63,348 billion related to the cash receipts in the joint bank accounts pursuant to the business cooperation contract between the Company and a subsidiary of Vingroup JSC and the benefits earned from use of the cash resource in the joint bank accounts as disclosed in Note 5; and
  - ▶ Payables of VND6,667 billion from a number of counterparties pursuant to the business and investment co-operation contracts of some Company's projects.
- (ii) Balance as at 31 December 2024 mainly comprises capital contribution from customers and corporate counterparties under deposit contracts and agreements related to real estate projects of the Company and its subsidiaries.
- (iii) The balance mainly comprises capital contributions from corporate counterparties under business and investment co-operation contracts and agreements related to real estate projects of the Company and its subsidiaries.
- (iv) These pertain to maintenance funds of handed-over properties, area that has been handed over to customers and area that has been kept, not yet sold or leased at the time of handover of apartment buildings and low-rise properties of real estate projects of the Company and its subsidiaries. The Company and its subsidiaries are keeping maintenance funds under cash equivalents and held-to-maturity accounts.
- (v) Balance as at 31 December 2024 includes deposits from counterparties to the Company for the transfer of the Company' shares in its subsidiaries and other investments.
- (vi) Balance as at 31 December 2023 pertains to the balance of LC transactions. LC balance and transactions have been reclassified to Other short-term loans during the year ended 31 December 2024 following the change in presentation as disclosed in Note 3.1.
- (vii) Balance as at 31 December 2024 mainly comprises payables from disbursements on behalf for construction commitments and received deposits from brokerage agents and tenants.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. LOANS

	Beginning balance (Restated)		Movement during the year		Ending balance	
	Balance	Payable amount	Increase	Decrease	Balance	Payable amount
<b>Short-term</b>						
Short-term loans from banks (Note 26.1)	11,447,910	11,447,910	32,434,823	(22,605,713)	21,277,020	21,277,020
Current portion of long-term loans from banks (Note 26.1)	2,240,844	2,240,844	7,999,076	(6,512,049)	3,727,871	3,727,871
Short-term loans from counterparties (Note 26.2)	100,000	100,000	10,000	(100,000)	10,000	10,000
Current portion of long-term loans from counterparties (Note 26.2)	79,000	79,000	717,550	(489,000)	307,550	307,550
Current portion of long-term corporate bonds (Note 26.3)	4,421,887	4,421,887	8,964,384	(4,440,000)	8,946,271	8,946,271
Current portion of long-term financial lease	-	-	7,785	-	7,785	7,785
Loans from related parties	-	-	100,000	(100,000)	-	-
	<b>18,289,641</b>	<b>18,289,641</b>	<b>50,233,618</b>	<b>(34,246,762)</b>	<b>34,276,497</b>	<b>34,276,497</b>
<b>Long-term</b>						
Long-term loans from banks (Note 26.1)	19,313,120	19,313,120	445,587	(8,702,568)	11,056,139	11,056,139
Loans from counterparties (Note 26.2)	8,136,866	8,136,866	25,086,332	(22,271,199)	10,951,999	10,951,999
Corporate bonds (Note 26.3)	10,943,937	10,943,937	22,539,159	(9,280,051)	24,203,045	24,203,045
Long-term finance leases	-	-	37,993	(9,487)	28,506	28,506
Loans from related parties (Note 37)	-	-	2,928,000	(2,152,000)	776,000	776,000
	<b>38,393,923</b>	<b>38,393,923</b>	<b>51,037,071</b>	<b>(42,415,305)</b>	<b>47,015,689</b>	<b>47,015,689</b>
<b>TOTAL</b>	<b>56,683,564</b>	<b>56,683,564</b>	<b>101,270,689</b>	<b>(76,662,067)</b>	<b>81,292,186</b>	<b>81,292,186</b>

Currency: million VND

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**26. LOANS** (continued)

**26.1 Loans from banks**

Details of short-term loans from banks are presented below:

Lender	31 December 2024		Collateral
	Currency	million VND	
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	VND	6,611,559	(i)
HoChiMinh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	2,952,320	(ii)
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	VND	2,792,531	(iii)
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	VND	1,839,867	(iv)
Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank	VND	1,752,472	(v)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade	VND	1,359,000	(vi)
Mizuho Bank, LTD	VND	1,277,550	None
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	1,272,098	(vii)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	730,121	(viii)
Bac A Commercial Joint Stock Bank	VND	299,718	(ix)
Prosperity and Growth Commercial Joint Stock Bank	VND	297,768	(ix)
Tien Phong Commercial Joint Stock Company	VND	51,789	(x)
Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank	VND	40,227	(xi)
<b>TOTAL</b>		<b>21,277,020</b>	

Details of interests on short-term loans from banks as at 31 December 2024 are as follows:

Loans	Currency	Interest
Secured loans	VND	Interest rate during the year ranges from 5.8% to 15% per annum
Unsecured loans	VND	Interest at rate 6.5% per annum

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**26. LOANS** (continued)

**26.1 Loans from banks** (continued)

- (i) As at 31 December 2024, this short-term loan is secured by a number of listed shares, inventories (Note 11), constructions in progress (Note 18) and a letter of guarantee of Vingroup JSC.
- (ii) As at 31 December 2024, this short-term loan is secured by a number of listed shares of companies within the Group, a letter of guarantee of Vingroup JSC and certain construction equipment (Note 14).
- (iii) As at 31 December 2024, this loan is secured by a number of assets, a number of listed shares owned by Vingroup JSC and [PP1] a company within the Group and a letter of guarantee of Vingroup JSC, and rights for the receivables from construction contracts among a subsidiary and the Company and a company within the Group.
- (iv) As at 31 December 2024, this short-term loan is secured by a number of listed shares, and land use rights of certain commercial land lots (Note 11 or Note 18) held by The Company and rights to properties from projects of Vingroup JSC;
- (v) As at 31 December 2024, this short-term loan is secured by a number of listed shares, a letter of guarantee of Vingroup JSC, rights for the receivables from construction contracts in a project between the Company and a subsidiary;
- (vi) As at 31 December 2024, this short-term loan is secured by a number of investment properties (Note 16) and rights for the receivables from construction contracts among subsidiaries in a project between a company within the Group and a subsidiary;
- (vii) As at 31 December 2024, this short-term loan is secured by malls owned by certain associates of Vingroup JSC;
- (viii) As at 31 December 2024, this short-term loan is secured by a number of listed shares;
- (ix) As at 31 December 2024, this short-term loan is secured by a number of listed shares of the Company and a letter of guarantee of Vingroup JSC;
- (x) As at 31 December 2024, this short-term loan is secured by inventories (Note 11) and investment properties (Note 16).
- (xi) As at 31 December 2024, this short-term loan is secured by land use rights and assets attached to lands in a real estate project of Vingroup JSC.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**26. LOANS** (continued)

**26.1 Loans from banks** (continued)

Details of long-term and current portion of long-term loans from banks are presented below::

Lender	Ending balance		Maturity date	Collateral
	Original currency	million VND		
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	4,722,376	From March 2025 to June 2027	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	2,364,000		
Lenders of the syndicated loan No. 1	USD	1,663,406	March 2028	(ii)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	USD	-		
Lenders of the syndicated loan No. 2	USD	5,174,322	From February 2025 to November 2026	(iii)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>		843,183		
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	1,500,000	From November 2025 to February 2028	(iv)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	150,000		
Lenders of the syndicated loan No. 3	VND	768,906	From April 2025 to April 2028	(ii)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	124,688		
Lenders of the syndicated loan No. 4	VND	730,000	From January 2025 to November 2026	(iii)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	146,000		
HoChiMinh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	225,000	From February 2025 to February 2027	(v)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	100,000		
<b>TOTAL</b>		<b>14,784,010</b>		
<i>In which:</i>				
Long-term loans		11,056,139		
Current portion of long-term loans		3,727,871		



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**26. LOANS** (continued)

**26.1 Loans from banks** (continued)

Details of interests on loans from banks as at 31 December 2024 are as follows:

<i>Loans</i>	<i>Currency</i>	<i>Interest rate</i>
Secured loans	VND	Floating interest, interest rate during the year ranges from 7.4% to 16% per annum
Secured loan	USD	Floating interest, interest rate during the year ranges from 8.8% to 12% per annum
<p>(i) As at 31 December 2024, this long-term loan is secured by a number of listed shares, inventories (Note 11), constructions in progress (Note 18), and other benefits related to the Company's projects</p>		
<p>(ii) As at 31 December 2024, this long-term loan is secured by:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Debt Service Reserve Account at the offshore management bank, Revenue Account at a domestic commercial bank, Receivables and proceeds from selling off the plan houses ; and</li> <li>- A number of land use rights, immovable properties attached to lands formed in the future (Note 11), income and other benefits associated with those assets.</li> </ul> <p>(**) The Company signed an agreement with a commercial bank in order that principal and interest of this loan will be settled at a fixed foreign exchange rate.</p>		
<p>(iii) As at 31 December 2024, this long-term loan is secured by:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Project Collection Account at a domestic commercial bank with outstanding balance and accumulated other related benefits arising from such account;</li> <li>- An investment property of a company owned by Vingroup JSC, excluding land use right</li> </ul>		
<p>(iv) As at 31 December 2024, this long-term loan is secured by inventories (Note 11), an investment property (Note 16), excluding the land use rights and income and other benefits associated with those assets at project owned by a subsidiary.</p>		
<p>(v) As at 31 December 2024, this long-term loan is secured by certain tangible fixed assets of the Company (Note 14) and other benefits related to those assets.</p>		



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**26. LOANS** (continued)

**26.2 Loans from counterparties**

Mainly included:

Current portion of long-term loans from one (01) corporate counterparty amounting to VND308 billion, bearing the interest rate of 12% per annum, and due from February to October 2025.

Long-term loans from some corporate counterparties amounting to VND10,925 billion, bearing the interest rate ranging from 11% to 12% per annum, and due from May to July 2026.

**26.3 Corporate bonds**

	Ending balance	Beginning balance
Long-term corporate bonds	33,149,316	15,365,824
<i>In which: Current portion of long-term corporate bonds</i>	<i>(8,946,271)</i>	<i>(4,421,887)</i>
<b>TOTAL</b>	<b>24,203,045</b>	<b>10,943,937</b>

Currency: million VND

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**26. LOANS** (continued)

**26.3 Corporate bonds** (continued)

*Currency: million VND*

<i>Underwriter</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest</i>	<i>Collaterals</i>
Techcom Securities Joint Stock Company	2,076,485	November 2026	Floating interest, interest rate during the period ranging from 8.875% to 9.275% per annum. Interest is payable every 3 months	(i)
	1,495,537	April 2025	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	(ii)
	1,490,995	October 2025	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	(ii)
	1,987,993	October 2025	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	(ii)
	1,986,430	November 2025	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	(ii)
	1,985,316	December 2025	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	(ii)
	1,980,037	April 2026	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	None
	1,980,037	April 2026	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	None
	1,979,787	May 2026	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	None
	2,471,845	June 2026	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	(iii)
	2,966,105	March 2027	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	None
	988,688	March 2027	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	None
	1,971,417	October 2027	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	(iii)
	1,971,617	November 2027	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	(iii)
	3,939,750	December 2027	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	(iii)
	10,000	December 2027	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	(iii)
	1,867,277	August 2026	Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.	(iv)
<b>TOTAL</b>	<b>33,149,316</b>			

*In which:*

Long-term bonds 24,203,045  
Current portion of long-term bonds 8,946,271

**26. LOANS** (continued)

**26.3 Corporate bonds** (continued)

- (i) As at 31 December 2024, these bonds are secured by land use rights and attached assets of a resort project.
- (ii) As at 31 December 2024, these bonds are secured by land use rights and assets attached to land, movable properties attached to tangible fixed assets (Note 14).
- (iii) As at 31 December 2024, this bond is secured by a number of listed shares of the Company owned by Vingroup JSC.
- (iv) As at 31 December 2024, this bond is secured by a by an asset (excluding land use rights and property ownership rights on the land which is real estate) owned by a company within Group, a revenue account at a domestic commercial bank, receivables collected from the asset.

**27. PROVISION**

The short-term and long-term provision balance as at 31 December 2024 and as at 31 December 2023 include the provision related to a deposit for payments under goods purchase contracts and the provision for warranty costs for sold properties at the Company and its subsidiaries' projects in accordance with the warranty clause in sales and purchase agreements. The Company also made provision for real estate projects where the Company provides general construction contractor and construction services in accordance with the warranty clause in the corresponding contracts.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the nine-month period then ended

**28. OWNERS' EQUITY**

**28.1 Increase and decrease in owners' equity**

Currency: million VND

	Attributable to shareholders of the parent					Non-controlling interests	Total
	Issued share capital	Treasury shares	Share premium	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings		
<b>Previous year</b>							
Beginning balance	43,543,675	-	1,260,023	475,942	99,933,635	3,308,568	148,521,843
- Net profit for the year	-	-	-	-	33,371,406	161,470	33,532,876
- Changes in equity interest in existing subsidiaries without loss of control	-	-	-	-	91,738	(135,517)	(43,779)
- Increase due disposal of subsidiaries	-	-	-	625,374	-	(8)	625,366
- Appropriation to other reserve	-	-	-	5,000	(5,000)	-	-
Ending balance	43,543,675	-	1,260,023	1,106,316	133,391,779	3,334,513	182,636,306
<b>Current year</b>							
Beginning balance	43,543,675	-	1,260,023	1,106,316	133,391,779	3,334,513	182,636,306
- Acquisition and establishment of new subsidiary	-	-	-	-	-	23,649	23,649
- Changes in equity interest in existing subsidiaries without loss of control	-	-	-	-	2,017,778	12,083,980	14,101,758
- Net profit for the year	-	-	-	-	31,801,258	3,271,428	35,072,686
- Appropriation to other reserves	-	-	-	5,000	(5,000)	-	-
- Profit and dividends declared to non-controlling interests	-	-	-	-	-	(605,236)	(605,236)
- Purchase of treasury shares	-	(10,485,188)	-	-	-	-	(10,485,188)
- Reduction in share capital due to treasury shares	(2,469,555)	10,485,188	(8,015,633)	-	-	-	-
Ending balance	41,074,120	-	(6,755,610)	1,111,316	167,205,815	18,108,334	220,743,975

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 28. OWNERS' EQUITY (continued)

### 28.1 Increase and decrease in owners' equity (continued)

(\*) According to the Resolution No.03/2024/NQ-DHDCD-VH dated 4 September 2024, the General Meeting of Shareholders approved a repurchase of a maximum of 370,000,000 shares of the Company to reduce the chartered capital during the period from 23 October 2024 to 21 November 2024. Accordingly, during 2024, the Company has repurchased 246,955,484 shares and completed the reduction of its charter capital corresponding to these treasury shares.

### 28.2 Capital transactions with owners

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Contributed share capital from owners</b>		
Beginning balance	43,543,675	43,543,675
Decrease	(2,469,555)	-
Ending balance	<u>41,074,120</u>	<u>43,543,675</u>

### 28.3 Ordinary shares

	<i>Unit: Shares</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Authorised shares	4,107,412,004	4,354,367,488
Issued shares	4,107,412,004	4,354,367,488
<i>Ordinary shares</i>	4,107,412,004	4,354,367,488
<i>Preference shares</i>	-	-
Shares in circulation	4,107,412,004	4,354,367,488
<i>Ordinary shares</i>	4,107,412,004	4,354,367,488
<i>Preference shares</i>	-	-

The par value of outstanding shares: VND10,000 per share (as at 31 December 2023: VND10,000 per share).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 29. REVENUES

### 29.1 Revenues from sale of goods and rendering of services

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Gross revenue</b>	<b>102,323,186</b>	<b>103,556,722</b>
<i>In which:</i>		
Revenue from sales of inventory properties	73,161,664	89,668,907
Revenue from rendering general contractor, construction consultancy, supervision services and construction services	17,053,845	6,707,104
Revenue from rendering real estate management and related services	3,043,975	3,089,938
Revenue from leasing activities and rendering related services	1,340,413	1,200,847
Others	7,723,289	2,889,926
<b>Deductions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Net revenue</b>	<b>102,323,186</b>	<b>103,556,722</b>
<i>In which:</i>		
Revenue from others	98,062,411	101,860,631
Revenue from related parties	4,260,775	1,696,091

Revenue from construction contracts recognised during the year and cumulative revenue of the on-going construction contracts are as follows:

	<i>Currency VND million</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Revenue recognised during the year of the completed construction contracts	3,737,924	1,745,487
Revenue recognised during the year of the on-going construction contracts	13,315,921	4,961,617
<b>TOTAL</b>	<b>17,053,845</b>	<b>6,707,104</b>
Cumulative revenue recognised up to end of year of the on-going construction contracts	15,250,778	13,003,008

### 29.2 Finance income

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Income from Business and Investment Co-operation Contracts (i)	19,235,289	1,225,504
Interest income from deposits, lending and dividends	6,658,374	6,409,273
Gain from transfer of investments	637,370	11,356,303
Other finance income	313,260	963,051
<b>TOTAL</b>	<b>26,844,293</b>	<b>19,954,131</b>
<i>In which:</i>		
Revenue from others	4,537,368	16,103,697
Revenue from related parties	22,306,925	3,850,434

(i) Pertains to income from Business and Investment Co-operation Contracts with Vingroup JSC for the development of real estate projects, and profit sharing from Business and Investment Co-operation Contracts with certain related parties.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**29. REVENUES****29.3 Revenues and expenses relating to investment properties**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Rental income from investment properties	1,051,920	1,094,622
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	(294,333)	(335,758)

**30. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Cost of inventory properties sold	43,937,263	55,875,820
Cost of rendering general contractor, construction consultancy, supervision services and construction services	15,571,322	6,105,460
Cost of rendering real estate management and other related services	2,794,171	2,604,965
Cost of leasing activities and other related costs	604,295	487,538
Others	6,448,898	2,776,340
<b>TOTAL</b>	<b><u>69,355,949</u></b>	<b><u>67,850,123</u></b>

**31. FINANCIAL EXPENSES**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Loans and deposit interest and bond issuance costs	7,589,251	3,052,805
Foreign exchange losses	246,703	250,234
Loss from disposal of investment	340,018	603,516
Reversal of provision for impairment loss of investments	(52,023)	(326,798)
Other finance expenses	2,363,416	290,532
<b>TOTAL</b>	<b><u>10,487,365</u></b>	<b><u>3,870,289</u></b>

**32. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Selling expenses</b>		
Commission fees	2,257,020	2,104,578
Advertising, marketing and other related expenses	829,198	950,125
Operating, rental costs	297,826	450,390
Labour costs	407,413	157,711
<b>TOTAL</b>	<b><u>3,791,457</u></b>	<b><u>3,662,804</u></b>
<b>General and administrative expenses</b>		
Donation fee	2,718,121	2,266,447
External services	1,098,678	1,147,284
Labour costs	448,406	290,902
Depreciation and amortisation of fixed assets and amortisation of goodwill	192,521	235,977
Others	135,285	152,313
<b>TOTAL</b>	<b><u>4,593,011</u></b>	<b><u>4,092,923</u></b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**33. OTHER INCOME**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Income from penalty, compensation, and contract termination	737,740	59,847
Gains from disposal of assets	5,758	9,362
Others	420,095	715,507
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,163,593</u></b>	<b><u>784,716</u></b>

**34. OTHER EXPENSES**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Interest on late payment of tax and compensation expenses due to cancellation of Business Cooperation Contracts ("BCC")	1,179,033	1,255,793
Loss from disposal of fixed assets	44,009	38,941
Others	35,510	225,110
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,258,552</u></b>	<b><u>1,519,844</u></b>

**35. PRODUCTION AND OPERATING COSTS**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Development costs of inventory properties	42,543,350	40,142,258
Expenses for external service	25,340,999	14,440,689
Labour costs	2,830,352	1,815,585
Depreciation and amortisation (including amortisation of goodwill)	1,800,478	1,436,293
Donation	2,718,221	2,266,447
Others	2,101,857	495,288
<b>TOTAL</b>	<b><u>77,335,257</u></b>	<b><u>60,596,560</u></b>

**36. CORPORATE INCOME TAX**

The current corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company and its subsidiaries is 20% of taxable profits (previous year: 20%).

The tax returns filed by the Company and its subsidiaries are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the consolidated financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 36. CORPORATE INCOME TAX (continued)

#### 36.1 CIT expenses

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Current tax expenses	5,667,211	9,232,770
Deferred tax expense/(income)	108,052	544,639
<b>TOTAL</b>	<b>5,775,263</b>	<b>9,777,409</b>

Reconciliation between CIT expenses and the accounting profit multiplied by applicable CIT rate is presented below:

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Accounting profit before tax</b>	<b>40,847,949</b>	<b>43,310,285</b>
At CIT rate of 20% applicable to the Company and its subsidiaries	8,169,590	8,662,057
<i>Adjustment for:</i>		
Impacts from acquisition, disposal transactions and Reversal of provisions for impairment loss of investments in subsidiaries in the consolidated financial statements	92,524	(63,203)
Losses of subsidiaries	62,033	144,966
Losses of other business activities not allowed to offset against profit of real estate business activities	224,676	-
Non-deductible expenses	178,548	266,529
Non-deductible interest expenses	583,063	1,022,265
Prior periods' non-deductible interest expenses realised in this period	(23,684)	(14,468)
Goodwill amortisation in the consolidated financial statements	30,855	40,815
Differences of cost of goods sold between the separate financial statements and the consolidated financial statements arising from merger and acquisition transactions	387,024	83,278
Dividend income and Shared profit after tax under Business and Investment Co-operation Contracts	(3,840,307)	(285,250)
Tax losses carried forward	(127,660)	(52,672)
Others	38,601	(26,908)
<b>CIT expenses</b>	<b>5,775,263</b>	<b>9,777,409</b>

#### 36.2 Current CIT expense

The current CIT payable is based on taxable income for the current year. The taxable income of the Company and its subsidiaries for the year differs from the profit as reported in the consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Parent Company and its subsidiaries' liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted by the consolidated balance sheet date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**36. CORPORATE INCOME TAX (continued)**

**36.3 Deferred tax**

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Company and its subsidiaries, and the movement thereon, during the current and previous years :

	Consolidated balance sheet			Consolidated income statement	
	Ending balance	Beginning balance	Current year	Current year	Previous year
<b>Deferred tax assets</b>					
Provisional CIT for real estate activities	377,312	342,861	34,451	(273,552)	(273,552)
Accrued expenses and unearned revenue	410,494	509,102	(98,608)	(79,431)	(79,431)
Differences arising from revaluation of net assets of subsidiaries at acquisition date and capital contribution date	20,011	20,412	(401)	(348)	(348)
Differences relating to unrealised profits of intercompany transactions	98,397	122,744	(24,347)	29,134	29,134
Differences arising from capital contribution into subsidiaries	276,215	-	276,215	-	-
Adjusting corporate income tax expenses due to undercharge in the prior year	-	-	-	-	22,219
	<b>1,182,429</b>	<b>995,119</b>			
<b>Deferred tax liabilities</b>					
Differences arising from revaluation of net assets of subsidiaries at acquisition date	(419,338)	(443,653)	24,315	16,895	16,895
Differences arising from unrealised loss	(236,514)	(225,079)	(11,435)	16,540	16,540
Differences arising from finance lease contracts	(806,049)	(496,455)	(309,594)	(272,604)	(272,604)
Shared profit from associates	(2,140)	(2,140)	-	(2,140)	(2,140)
Differences arising from other non-deductible expenses	-	(1,352)	1,352	(1,352)	(1,352)
	<b>(1,464,041)</b>	<b>(1,168,679)</b>			
<b>Net deferred tax liabilities</b>	<b>(281,612)</b>	<b>(173,560)</b>			
<b>Net deferred tax expenses charged to consolidated income statement</b>			<b>(108,052)</b>	<b>(544,639)</b>	<b>(544,639)</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 36. CORPORATE INCOME TAX (continued)

#### 36.4 Unrecognised deferred tax assets

##### *Tax losses carried forward*

The Company and its subsidiaries are entitled to carry tax loss forward to offset against taxable income arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the consolidated balance sheet date, the Company and its subsidiaries have aggregated accumulated tax losses of VND3,039 billion (31 December 2023: VND 3,628 billion) available for offset against future taxable income.

No deferred tax assets have been recognised in respect of these accumulated tax losses because future taxable income cannot be ascertained at this stage.

##### *Interest expense exceeds the prescribed threshold*

Non-deductible interest expense shall be carried forward to the next tax period when determining total deductible interest expense in case the total interest expense deducted for the next tax period is lower than the level prescribed in this Decree. The subsequent period that the interest expense can be carried forward to will not exceed consecutive period of 05 years subsequent to the year in which the non-deductible interest expense incurred.

The deferred tax assets have not been recognised in respect of this non-deductible interest expense because future taxable profits and the conditions to deduct in subsequent tax periods cannot be ascertained at this stage.

### 37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and its subsidiaries, and other related parties that have outstanding balances and transactions with the Company and subsidiaries as at 31 December 2024 and during the year ended 31 December 2024 is as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationships</i>
Vingroup JSC	Parent company
VinFast Trading and Production JSC ("VinFast JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinfast Commercial and Services Trading LLC ("VinFast Trading LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vietnam Exhibition Fair Centre JSC ("VEFAC JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinsmart Research and Manufacture JSC ("Vinsmart JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
VinBus Ecology Transport Services Limited Liability Company ("VinBus LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and its subsidiaries, and other related parties that have outstanding balances and transactions with the Company and subsidiaries as at 31 December 2024 and during the year ended 31 December 2024 is as follows: (continued)

<i>Related parties</i>	<i>Relationships</i>
VinAcademy Education and Training Limited Liability Company ("VinAcademy LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinmec International General Hospital JSC ("Vinmec JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC
V-G High-tech Energy Solutions Co., Ltd	Joint venture of Vingroup JSC
Vietnam Investment Group Joint Stock Company ("Vietnam Investment Group JSC")	Under common owner
VinEG Green Energy Solutions JSC ("VinEG JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC until 23 May 2024
Ngoc Viet Trading and Commercial JSC ("Ngoc Viet JSC"), now merged into Vinsmart JSC	Subsidiary of Vingroup JSC until 22 April 2024
Individual 1	Member of Board of Directors
Individual 2	Vice Chairwoman of Board of Directors of parent company

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES** (continued)

**37.1 Significant transactions of the Company and its subsidiaries with related parties**

Significant transactions with related parties during this year and previous year were as follows:

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
Vingroup JSC	Parent company	Deposit and capital contribution to Vingroup JSC for the purpose of project investment and development co-operation of some real estate projects	11,593,194	34,899,443
		Repayments of deposit for project transfer, share transfer agreements and business co-operation contracts to Vingroup JSC	35,082,000	4,430,000
		Receipt of advances under construction contracts from Vingroup JSC	4,445,007	2,231,091
		Receivables from construction consultancy and management services provided to Vingroup JSC	1,679,226	-
		Receivables from Vingroup JSC for sale consultancy service provided	531,652	-
		Advances to Vingroup JSC for management services	1,360,000	480,000
		Payable to Vingroup JSC for management services	903,988	983,066
		Shared profit receivables from Business and Investment Co-operation Contracts for some real estate projects from Vingroup JSC	19,137,657	1,189,968
		Acquisition of shares from Vingroup JSC	5,163,124	-
		Receivables from share transfer from Vingroup JSC	-	301,921
		Receivables from Vingroup JSC for penalty for termination of deposit contracts	-	685,492

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**37.1 Significant transactions of the Company and its subsidiaries with related parties (continued)**

Significant transactions with related parties during the current and previous year were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Current year	Previous year
VinFast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables to VinFast JSC for goods purchased Receivables from VinFast JSC from interest income under financial lease contracts Receipts from VinFast JSC from interest income under financial lease contracts	220,483 1,602,545	382,494 1,540,077
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receipt of advances under construction contracts	2,943,225	-
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables to VinFast JSC for goods purchase Receivables from VinFast Trading LLC due to amendment of voucher purchase agreement	1,575,375 815,615	945,102 1,254,292
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Receipt of deposit from Vincom Retail JSC under Business Co-operation Contracts	833,337	168,964
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Deposits received from inventory properties transferred	1,002,200	3,647,620

Currency: million VND

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.1 Significant transactions of the Company and its subsidiaries with related parties (continued)

Significant transactions with related parties during the current and previous year were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Current year	Previous year
Ngoc Viet JSC	Subsidiary of Vingroup JSC until 22 April 2024	Lending to Ngoc Viet JSC Collection of lending from Ngoc Viet JSC Lending to Ngoc Viet JSC under a agreement Interest receivables from Ngoc Viet JSC	30,450,000 16,845,000 - -	10,015,000 3,331,000 3,446,814 202,856
Vinsmart JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Lending to Vinsmart JSC transferred from Ngoc Viet JSC (*)	14,646,000	-
Vietnam Investment Group JSC	Under common owner	Collection of lending from Vinsmart JSC Interest receivables from Vinsmart JSC Receivables from share transfer Receipts of share transfer	14,646,000 659,282 - 396,165	14,670,814 - 792,330 396,165
VinBus LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payable to Vinbus LLC for purchase of goods Lending receivables from Vinbus LLC Collection of lending from Vinbus LLC Interest receivables from Vinbus LLC	- 54,388,493 47,455,351 695,962	304,964 5,995,000 5,995,000 -

(\*) Vinsmart JSC takes on the obligations of Ngoc Viet JSC after merging Ngoc Viet JSC into Vinsmart JSC.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**37.1 Significant transactions of the Company and its subsidiaries with related parties (continued)**

Significant transactions with related parties during the current and previous year were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Current year	Previous year
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Lending receivables from Vinpearl JSC	-	44,087,425
		Collection of lending from Vinpearl JSC	-	36,840,611
		Deposits to Vinpearl JSC for transfer of real estate projects	1,158,612	-
		Interest receivables from Vinpearl JSC	-	1,063,063
		Lending receivables under offsetting agreement from Vinpearl JSC	-	2,147,000
		Acquisition of shares from Vinpearl JSC	-	882,000
		Revenue from rendering of construction services from Vinpearl JSC	268,499	-
VinES Energy Solutions JSC	Subsidiary of Vingroup JSC until 23 May 2024	Lending receivables from VinES JSC	-	13,233,181
		Collection of lending from VinES JSC	-	13,233,181
		Interest receivables from VinES JSC	-	220,499
V-G High-tech Energy Solutions Co., Ltd	Joint venture of Vingroup JSC	Receivables from general contractor services from V-G LLC	418,901	-
VinAcademy LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Lending receivables from VinAcademy LLC	-	2,159,649
		Donation to VinAcademy LLC	905,000	402,200

Currency: million VND



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES** (continued)

**37.1 Significant transactions of the Company and its subsidiaries with related parties** (continued)

Significant transactions with related parties during the current and previous year were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from transfer of school	917,182	-
		Receipt of deposit for Business Co-operation Contracts from Vinschool JSC	268,831	3,849,606
		Shared profit receivable under Business Co-operation Contracts from Vinschool JSC	139,111	261,901
Vinmec JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Donation to Vinmec JSC	1,641,000	1,374,425
Individual 1	Member of Board of Directors	Receipts of share transfer from Individual 1	210,210	-
Individual 2	Vice Chairwoman of Board of Directors of parent company	Receipts of share transfer from Individual 2	202,125	-

*Terms and conditions of transactions with related parties*

The Company and its subsidiaries have sold/purchased goods, rendered/purchased services, transferred/acquired investments, entered into lending, borrowing contracts, business co-operation contracts and other transactions with related parties based on contractual terms agreed upon by the parties.

Payables and receivables (except for some lending, borrowings and deposits for share transfer) as at 31 December 2024 are unsecured, free of interest and will be settled in cash. During the year ended 31 December 2024, the Company and its subsidiaries have not made provision for doubtful debts relating to amounts due from related parties (as at 31 December 2023: nil). This assessment is undertaken each financial period through the examination of the financial position of the related parties and the market in which the related parties operate.

As at 31 Detember 2024, certain receivables, advances, and deposits of the Company and its subsidiaries are secured by approximately 1,045 million shares of Vinfast Auto Ltd, owned by the entities which are under common owner with the Group.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

#### 37.2 Amounts due to and due from related parties

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2024 and 31 December 2023 were as follows:

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term trade receivables (Note 7.1)</b>				
Vingroup JSC	Parent Company	Receivables from management consultancy and construction constructor services	567,867	25,639
		Receivables from sale consulting and management services	212,320	56,434
		Receivables from construction services	425,323	-
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from Business Co-operation Contract	168,237	89,266
V-G High-tech Energy Solutions Co., Ltd	Joint venture of Vingroup JSC	Receivables from construction contractor services	140,534	-
VinFast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from sales of inventory properties and other activities	246,622	185,702
Vietnam Investment Group JSC	Under common owner	Receivables from transfer of shares	-	396,165
Individual 6	Member of Board of director	Receivables from transfer of shares	-	210,210
Individual 7	Vice President of parent company	Receivables from transfer of shares	-	202,125
Others		Other short-term receivables	486,297	349,370
			<b>2,247,200</b>	<b>1,514,911</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES** (continued)

**37.2 Amounts due to and due from related parties** (continued)

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2024 and 31 December 2023 were as follows: (continued)

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term advances to suppliers</b> (Note 7.2)				
Vingroup JSC	Parent company	Advances for management service fee	304,807	-
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances for purchasing goods and rendering services	59,897	1,334,090
Other affiliates		Other advances	49,572	43,009
			<b>414,276</b>	<b>1,377,099</b>
<b>Other short-term receivables</b> (Note 9)				
Vingroup JSC	Parent company	Capital contribution for Business and Investment Co-operation and project development purpose	2,161,377	410,230
		Receivables from Business Co-operation Contract	8,334,829	221,707
		Receivables from sales of deposits	-	7,300,000
VinFast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables on behalf	631,729	569,803
		Receivable from finance lease contracts	498,979	491,910
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables on behalf	548,598	-
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from adjusted scope in voucher rendering contract	340,160	-
VinEG JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables under finance lease contract	123,862	-
Other affiliates		Other receivables	372,327	268,670
			<b>13,011,861</b>	<b>9,262,320</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES** (continued)

**37.2 Amount due to and due from related parties** (continued)

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2024 and 31 December 2023 were as follows: (continued)

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b><i>Other long-term receivables (Note 9)</i></b>				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit to parent company for Business and Investment Co-operation Contract	27,543,700	13,571,232
VinAcademy Education and Training LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	2,790,000	2,790,000
VinFast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables under finance lease contract	15,854,162	14,807,304
VinEG JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables under finance lease contracts	1,533,048	1,253,697
Other affiliates		Other receivables	182,706	99,040
			<b>47,903,616</b>	<b>32,521,273</b>
<b><i>Other current assets (Note 13)</i></b>				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for shares acquisition purpose	-	199,700
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit for development co-operation purpose	-	50,000
			<b>-</b>	<b>249,700</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES** (continued)

**37.2 Amounts due to and due from related parties** (continued)

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2024 and 31 December 2023 were as follows: (continued)

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b><i>Other non-current assets (Note 13)</i></b>				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for project development purpose, and share transfer purpose	34,241,549	65,954,270
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit for project transfer purpose, project development purpose	1,058,612	-
			<b><u>35,300,161</u></b>	<b><u>65,954,270</u></b>
<b><i>Short-term trade payables (Note 21.1)</i></b>				
VinFast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables for goods purchased	-	428,025
VinBus LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables for goods purchased	12,693	304,964
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables for goods purchased	44,404	388,986
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Payables for goods purchased	150,792	-
Other affiliates		Other payables	97,319	196,780
			<b><u>305,208</u></b>	<b><u>1,318,755</u></b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES** (continued)

**37.2 Amounts due to and due from related parties** (continued)

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2024 and 31 December 2023 were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Ending balance	Beginning balance
<b>Short-term advances from customers (Note 21.2)</b>				
Vingroup JSC	Parent company	Advances under construction contract	2,647,652	2,050,000
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances under construction contract	882,613	-
VinEG JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances under construction contract	9,596	-
			<b>3,539,861</b>	<b>2,050,000</b>
<b>Long-term advances from customers (Note 21.2)</b>				
Vingroup JSC	Parent company	Advances under construction contract	3,312,011	-
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances under construction contract	2,245,297	-
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances under construction contract	602,000	-
			<b>6,159,308</b>	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES** (continued)

**37.2 Amounts due to and due from related parties** (continued)

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2024 and 31 December 2023 were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Ending balance	Beginning balance
<b>Other short-term payables (Note 25)</b>				
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Deposits received for investment co-operation and project transfer	833,337	-
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Other payables	147,355	181,243
		Payables under Co-operation Contract	699,533	-
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables under Business and Investment Co-operation Contract	63,348,366	101,611
Other affiliates		Other payables	251,392	15,328
			<b>65,279,983</b>	<b>298,182</b>
<b>Other long-term payables (Note 25)</b>				
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit under transfer of assets and Investment Co-operation Contracts	2,426,474	3,849,606
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received for transfer of assets	2,953,000	3,810,620
			<b>5,379,474</b>	<b>7,660,226</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES** (continued)

**37.3 Details of lendings to related parties** (Note 8)

Details of short-term loan receivables as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount (million VND)</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Collateral</i>
Thang Long Real Estate JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	139,000	12%	April 2025	None
VinBus LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	6,933,142	12%	November 2025	None
		<b>7,072,142</b>			

Details of short-term loan receivables as at 31 December 2023:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount (million VND)</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Collateral</i>
Thang Long Real Estate JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	139,000	11%	February 2024	None
Sai Dong JSC	Under common owner	13,444	11%	September 2024	None
		<b>152,444</b>			

Details of long-term loan receivables as at 31 December 2023:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount (million VND)</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Collateral</i>
Vinsmart JSC (formerly Ngoc Viet JSC)	Subsidiary of Vingroup JSC	1,041,000	12%	February 2025	None
Sai Dong JSC	Under common owner	9,100	12%	February 2025	None
		<b>1,050,100</b>			



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

#### 37.4 Details of borrowings from related parties (Note 26)

Details of long-term borrowings as at 31 December 2024:

Related parties	Relationship	Amount (million VND)	Interest rate % per annum	Maturity date	Collateral
Dia Oc Xanh LLC	Party with significant influence in subsidiaries	776,000	11%	July 2026	None
		<b>776,000</b>			

#### 37.5 Other related party transactions

Remuneration to members of Board of Directors:

		Currency: million VND	
		Remuneration (*)	
	Title	Current year	Previous year
Mr. Pham Thieu Hoa	Chairman	6,855	6,370
Ms. Nguyen Dieu Linh	Member	3,136	3,003
Mr. Pham Nhat Vuong	Member	-	-
Ms. Cao Thi Ha An	Member	969	971
Ms. Nguyen Thu Hang	Member	1,979	2,447
Mr. Varun Kapur	Independent member	1,441	1,310
Mr. Mueen Uddeen	Independent member	1,441	1,311
Mr. Hoang D. Quan	Independent member	1,281	1,165
Mr. Tran Kien Cuong	Resigned on 27 April 2023	-	119
<b>TOTAL</b>		<b>17,102</b>	<b>16,696</b>

(\*) Only includes remuneration paid for title at Board of Director.

Remuneration to General Director and other members of management:

		Currency: million VND	
		Remuneration	
	Title	Current year	Previous year
Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer	17,811	13,866
Other members		29,659	64,585
<b>TOTAL</b>		<b>47,470</b>	<b>78,451</b>

Remuneration and operating expenses of Supervisory Board:

		Currency: million VND	
	Title	Current year	Previous year
Ms. Nguyen Le Van Quynh	Head of the Supervisory Board	-	197
Members of Supervisory Board		312	265
<b>TOTAL</b>		<b>312</b>	<b>462</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 38. EARNINGS PER SHARE

The following reflects the income and share data used in the basic and diluted earnings per share computations:

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Net profit after tax attributable to ordinary shareholders	31,801,258	33,371,406
Adjust for the effect of dilution	-	-
<b>Net profit attributable to ordinary shareholders adjusted for the effect of dilution</b>	<b><u>31,801,258</u></b>	<b><u>33,371,406</u></b>
		<i>Unit: shares</i>
	<i>Current year</i>	<i>Current year</i>
Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) for basic earnings per share	4,328,052,559	4,354,367,488
Adjust for the effect of dilution	-	-
<b>Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) for basic earnings per share</b>	<b><u>4,328,052,559</u></b>	<b><u>4,354,367,488</u></b>
		<i>Unit: shares</i>
	<i>Current year</i>	<i>Current year</i>
Basic earnings per share	7,348	7,664
Diluted earnings per share	7,348	7,664

There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the reporting date and the date of completion of the consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 39. SEGMENT INFORMATION

The primary segment reporting format is determined to be business segments as the Company and its subsidiaries risks and rates of return are affected predominantly by differences in the products and services produced. The operating businesses are organised and managed separately according to the nature of the products and services provided, with each segment representing a strategic business unit that offers different products and serves different markets, including the following segments:

- ▶ Sales of inventory properties: include the transfer of properties being constructed for sale at the Company and its subsidiaries real estate projects and other real estate investment activities;
- ▶ Rendering consultancy and general construction contractor services: includes general contractor to investors; construction consultancy and supervision and related services; and
- ▶ Other business activities: include providing construction services; real estate management and other related services; leasing services and other related services, and other services.

Management also defines the location of the Company's principal activity which generates revenue and profit is within the territory of Vietnam. Therefore, geographical segments are not disclosed.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**39. SEGMENT INFORMATION** (continued)

The revenue and profit and certain assets and liability information regarding the Company and its subsidiaries' business segments as at 31 December 2024 and for the year ended are presented as follows:

	Sale of inventory properties	Construction consultancy and construction contractor	Others	Elimination	Total
<i>Currency: million VND</i>					
<b>As at 31 December 2024 and for the year ended</b>					
Revenue					
Sales to external customers	73,266,473	14,864,187	14,192,526	-	102,323,186
Inter-segment sales	-	2,150,688	7,542,641	(9,693,329)	-
Total revenue	73,266,473	17,014,875	21,735,167	(9,693,329)	102,323,186
Results					
Segment net profit before tax	44,931,874	1,414,666	4,387,125	(2,294,685)	48,438,980
Unallocated income/(expenses) (i)					(7,591,030)
Net profit before corporate income tax					40,847,950
Corporate income tax expense					(5,775,264)
Net profit for the period					35,072,686
Other segment information					
Capital expenditure		167,266	3,199,390	-	3,366,656
Tangible fixed assets		-	3,281,963	-	27,757,268
Construction in progress	24,475,305	-	1,677,906	-	1,800,478
Depreciation and amortization	122,572	-	-	-	-
<b>As at 31 December 2024</b>					
Assets and liabilities					
Segment assets	431,769,302	6,850,138	78,848,008	(40,067,973)	477,399,475
Unallocated assets (ii)					86,809,885
Total assets					564,209,360
Segment liabilities					
Unallocated liabilities (iii)	254,540,871	16,791,304	41,256,582	(39,414,554)	273,174,203
Total liabilities					70,291,183
					343,465,386

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**39. SEGMENT INFORMATION** (continued)

Information on the revenue and profit of the business segments of the Company for the year ended 31 December 2023, and information on certain assets and liabilities of the business segments of the Company as of 31 December 2023, are as follows:

Currency: million VND

**For the year ended 31 December 2023**

	Sale of inventory properties	Construction consultancy and construction contractor	Others	Elimination	Total
Revenue					
Sales to external customers	89,744,798	6,622,268	7,189,656	-	103,556,722
Inter-segment sales	-	1,322,006	6,532,644	(7,854,650)	-
Total revenue	89,744,798	7,944,274	13,722,300	(7,854,650)	103,556,722
Results					
Segment net profit before tax	31,522,497	1,745,696	415,115	(403,309)	33,279,999
Unallocated income/(expenses) (i)					10,030,286
Net profit before corporate income tax					43,310,285
Corporate income tax expense					(9,777,409)
Net profit for the period					33,532,876
Other segment information					
Capital expenditure					
Tangible fixed assets	-	-	179,625	-	179,625
Investment properties	-	-	1,775,298	-	1,775,298
Construction in progress	3,091,101	-	1,889,149	-	4,980,250
Depreciation and amortization	86,684	-	1,349,609	-	1,436,293
<b>As at 31 December 2023</b>					
Assets and liabilities					
Segment assets	375,177,285	9,819,817	56,243,590	(46,356,686)	394,884,006
Unallocated assets (ii)					49,746,669
Total assets					444,630,675
Segment liabilities					
Unallocated liabilities (iii)	200,580,309	14,242,479	21,304,544	(46,356,686)	189,770,646
Total liabilities					72,223,723
					261,994,369

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**39. SEGMENT INFORMATION** (continued)

- (i) Unallocated income/(expenses) primarily include financial income (excluding dividends and profit sharing from investment and business cooperation contracts), other income, financial expenses, corporate management expenses, and other expenses.
- (ii) Unallocated assets primarily include cash and cash equivalents, other receivables (excluding receivables related to investment and business cooperation contracts), short-term prepaid expenses, held-to-maturity investments, short-term loan receivables, allowance for doubtful short-term receivables, intangible fixed assets, long-term prepaid expenses and long-term loan receivables, deductible value-added tax, and deferred income tax assets (excluding tax items related to real estate activities).
- (iii) Unallocated liabilities primarily include taxes and other state payables, prepaid interest expenses, other prepaid expenses, other payables (excluding payables related to investment and business cooperation contracts, and provision for doubtful long-term receivables).

**40. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES**

***Commitment under operating leases (lessees)***

The Company and its subsidiaries, as lessees, have signed land rental contract and other operating lease arrangements for apartments, shophouses and villas and other operating lease arrangements. The minimum lease commitments as at the consolidated balance sheet date under these operating lease agreements are as follows:

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than 1 year	234,356	173,523
From 1-5 years	800,099	989,891
More than 5 years	8,369,048	8,766,637
<b>TOTAL</b>	<b>9,403,503</b>	<b>9,930,051</b>

***Commitment under operating leases (lessors)***

The Company and its subsidiaries, as lessor, have let out offices, apartments, shophouses and villas under operating lease agreements. The future minimum rental receivables as at the consolidated balance sheet dates under these operating lease agreements are as follows:

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than 1 year	999,909	906,696
From 1-5 years	2,203,933	1,590,787
More than 5 years	2,435,052	2,109,476
<b>TOTAL</b>	<b>5,638,894</b>	<b>4,606,959</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**40. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)**

***Financial lease commitment***

Ecology JSC, a subsidiary, entered into lease contracts with an affiliate for leasing retail areas at two (02) real estate projects. As at 31 December 2024, the present values of the minimum lease payment receivables under these agreements are as follows:

	<i>Currency: million VND</i>					
	<u>Ending balance</u>			<u>Beginning balance</u>		
	<i>Total minimum lease payments</i>	<i>Finance income</i>	<i>Present value of payment</i>	<i>Total minimum lease payments</i>	<i>Finance income</i>	<i>Present value of payment</i>
<b><i>Current receivables</i></b>						
Less than 1 year	23,536	23,295	20,685	21,397	23,110	18,794
<b><i>Non-current receivables</i></b>						
From 1-5 years	94,146	93,225	51,582	94,146	93,214	51,561
More than 5 years	406,164	277,521	57,537	429,700	300,827	57,737
<b>TOTAL</b>	<b>523,846</b>	<b>394,041</b>	<b>129,804</b>	<b>545,243</b>	<b>417,151</b>	<b>128,092</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**40. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)**

*Financial lease commitment (continued)*

VHIZ Hai Phong JSC, a subsidiary, entered into a financial lease contract with certain affiliates regarding the lease of plant and factory of industrial project. As at 31 December 2024, the present values of the minimum lease payment receivables under these agreements are as follows:

	Ending balance		Beginning balance		Present value of payment	Total minimum lease payments	Finance income	Present value of payment
	Total minimum lease payments	Finance income	Total minimum lease payments	Finance income				
<b>Current receivables</b>								
Less than 1 year	633,282	1,910,178	602,709	1,806,873	521,255	602,709	570,168	
<b>Non-current receivables</b>								
From 1-5 years	2,756,042	9,346,595	2,611,281	8,670,830	1,992,436	2,611,281	1,856,110	
More than 5 years	149,515,795	121,181,988	149,238,179	125,253,471	15,408,957	149,238,179	13,231,830	
<b>TOTAL</b>	<b>152,905,119</b>	<b>132,438,761</b>	<b>152,452,169</b>	<b>135,731,174</b>	<b>17,922,648</b>	<b>152,452,169</b>	<b>15,658,108</b>	

Currency: million VND



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**40. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES** (continued)

***Commitments related to capital expenditure of on-going real estate projects and development of potential real estate projects***

The Company and its subsidiaries have entered into a number of contracts relating to the development of certain real estate projects. The outstanding commitment on these contracts as at 31 December 2024 amounts to approximately VND6,672 billion (as at 31 December 2023: VND8,944 billion). In addition, according to a land lease agreement between a subsidiary and a counterparty, the remaining consideration payable under this agreement as at 31 December 2024 is USD112,000,000.

Under a Business Co-operation Contract dated November 2017 between a subsidiary and a counterparty, the subsidiary commits to contribute 100% investment capital for a potential real estate project in Hanoi. The project will be implemented within 2 years commencing from the date the subsidiary receives land parcel for construction. In accordance with this agreement, upon the completion of the project, the subsidiary will be entitled to manage and operate a portion of the project's asset. The total estimated capital is VND790 billion, the remaining commitment of this agreement as at 31 December 2024 is VND782.1 billion.

In May 2018, the Company and a subsidiary, have entered into a Capital Transfer Agreement with a corporate counterparty to acquire 32.5% of a subsidiary equity interest. At 31 December 2024, the remaining consideration payable under this agreement is VND503.7 billion.

In December 2023, a subsidiary has entered into an Capital Transfer Agreement with counterparties. At 31 December 2024, the remaining commitment under this agreement amounts to VND472.7 billion.

In June 2019, a subsidiary has entered into an Investment Co-operation Contract with counterparties for the purpose of investing in a real estate project. Accordingly, the subsidiary commits to deposit to secure the call option of capital contribution in this project. At 31 December 2024, the remaining commitment under this agreement amounts to VND172.5 billion.

Under the business cooperation contract of April 2024 between the Company and Vingroup Corporation, to collaborate on a business venture related to the equestrian academy and the Vinwonder Vu Yen entertainment complex within the Vinhomes Royal Island Vu Yen project. As at 31 December 2024, the remaining commitment that the Company is required to pay under this contract is VND747.2 billion.

A subsidiary entered into a Project Transfer Agreement with a company within the Group for the purpose of acquiring a portion of a residential project along with its associated amenities situated on the land of a project. As at 31 December 2024, the remaining commitment that the subsidiary is required to pay under this agreement is VND155.2 billion.

A subsidiary entered into a Share Transfer Agreement with a company within the Group for the purpose of acquiring shares in a company that owns a real estate project. As at 31 December 2024, the remaining commitment that the subsidiary is required to pay under this Agreement is VND 13,135 billion.

In 2020, the Company entered into a Co-Investors Agreement with Vingroup JSC for the purpose of co-investing developing real estate project, with the total project investment capital of VND 232,369 billion. Accordingly, the Company and Vingroup JSC would share the capital contribution at the rate of 70% and 30% respectively, which is equivalent to 15% of the total project investment capital.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**40. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)**

***Commitments related to capital expenditure of on-going real estate projects and development of potential real estate projects***

The Company, a subsidiary and a corporate counterparty entered into Co-Investors Agreement for the purpose of co-investing a real estate project; with the total investment capital of VND 85,294 billion. Accordingly, the Company, the subsidiary and the counterparty would share the capital contribution at the rate of 53%, 32% and 15% respectively, which is equivalent to 15% of the total project investment capital.

In July 2024, the Company and Vietnam Investment Group Joint Stock Company entered into a Co-Investors Agreement for purpose of co-investing a real estate project, with the total investment capital of VND 90,757 billion. Accordingly, the Company and Vietnam Investment Group Joint Stock Company would share the capital contribution at the rate of 70% and 30% respectively, which is equivalent to 15% of the total project investment capital.

***Commitment under interest support agreements to buyers of inventory properties at real estate projects of the Company and its subsidiaries***

According to the three-party (3) interest support agreements among the Company and its subsidiaries as investors, buyers of inventory properties of the Company's and certain banks, the Company and its subsidiaries commit to support the buyers in getting loans to finance for a part of the selling price and to settle the interest within a committed period.

***Commitment to utilize assets as collateral for the payment obligations of the companies within the same group and business partners.***

The Company and some of its subsidiaries have used the assets of the Company and its subsidiaries with total value amount to VND9,127 billion to secure certain obligations under certain loans for companies within the Group and counterparties who have made payments under deposit contracts to receive the transfer of the company's and subsidiaries' real estate projects.

***Commitment related to non-controlling owner of a subsidiary***

In accordance with the agreement between the two owners of a subsidiary, the non-controlling owner has the right to contribute capital equivalent to 15% equity ownership together with related right, obligation in this subsidiary.

***Commitments under Business Co-operation Contracts***

Under the Business Co-operation Contracts signed in February 2012 between some subsidiaries and Thien Huong Investment JSC ("Thien Huong JSC") regarding the school operations in Vinhomes Royal City and Vinhomes Riverside. These subsidiaries is entitled to the share of Thien Huong JSC's revenue, which is equal to 15% of revenue and can be adjusted according to the agreement. The duration of the Business Co-operation Contracts is from 2012 to 2043.

The Company entered into an investment agreement with a corporate counterparty in relation to a portion of a project owned by a subsidiary. Under this agreement, the counterparty is entitled to fixed dividends and bonus dividends.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 40. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)

##### *Commitments under Business Co-operation Contracts* (continued)

The Company and its subsidiaries entered into the Business Co-operation Contracts with counterparties relating to real estate projects. According to these agreements, the Company is subject to sharing a portion of profit before tax depending on the selling status of the real estate projects and repaying a portion of the capital contribution depending on the payment status from customers. The profit percentage shared varies among counterparties based on the profit of the projects and is stated in the agreements between the Company and its subsidiaries and the counterparties.

The Company and its subsidiaries entered into the Business Co-operation Contracts with companies within the Group relating to schooling, shopping mall and hospital component of the real estate projects. According to these agreements, the Company and its subsidiaries is subject to sharing a portion of revenue and profit after tax stipulated in Contracts and transferring these components to Companies within the Group in case the Company and its subsidiaries completed all prerequisites of the contract.

##### *Event of Gia Lam LLC, a subsidiary*

Gia Lam LLC is the defendant in a lawsuit filed by Ecology JSC, with an independent request from the other capital contributor in the Gia Lam LLC. The case concerns the validity of a Resolution from the Members' Council of Gia Lam LLC regarding the amendment of its charter and the determination and payment of accumulated profits up to 31 December 2023, to the capital contributors. Accordingly, Ecology JSC requests Gia Lam LLC to implement the resolution, while the other capital contributor requests the cancellation of the aforementioned resolution. The lawsuit is currently being handled by the People's Court of Hanoi. As of the date of this financial report, the outcome of the lawsuit has not been determined.

#### 41. ADDITIONAL INFORMATION REGARDING THE CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Actual cash received from loans during the year:</b>		
Cash received from normal loan agreements	58,434,961	44,243,871
Cash received from issuance of bonds	22,062,447	8,864,120
<b>Actual cash payment of loans during the year:</b>		
Cash payment for normal loan agreements	(53,297,005)	(29,351,229)
Cash payment for principal of bonds	(4,440,000)	(3,361,000)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**42. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE**

There is no matter or circumstance that has arisen since the consolidated balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries.

Hanoi, Viet nam

25 March 2025



Tran Le Ngoc Hai  
Preparer



Le Tien Cong  
Chief Accountant



Nguyễn Thu Hang  
Chief Executive Officer

## Vinhomes Joint Stock Company

### APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 DECEMBER 2024

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
1	Gia Lam Urban Development and Investment Limited Liability Company (i)	Gia Lam LLC	99.39	99.18	2 <sup>nd</sup> Floor, Vincom Mega Mall Ocean Park Shopping Center in land plot CCTP-10 of Gia Lam Urban Project, Trau Quy Town and Duong Xa, Kieu Ky, Da Ton Communes, Gia Lam District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
2	Ecology Development and Investment Joint Stock Company (i)	Ecology JSC	100.00	99.79	No. 191 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
3	Vietnam Investment and Consulting Investment Joint Stock Company (i)	Vietnam Investment JSC	70.00	69.85	No. 191 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
4	Can Gio Tourist City Corporation (i)	Can Gio JSC	99.99	99.91	No. 72 Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
5	Tay Tang Long Real Estate Company Limited Liability Company (i) (ii)	Tay Tang Long LLC	100.00	90.00	No. 72 Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
6	Berjaya Vietnam International University Town Joint Stock Company (i)	Berjaya VIUT JSC	97.54	97.40	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
7	Royal City Real Estate Development and Investment Joint Stock Company	Royal City JSC	97.85	97.85	No. 72A Nguyen Trai Street, Thuong Dinh Ward, Thanh Xuan District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
8	Metropolis Hanoi Limited Liability Company (i)	Metropolis Hanoi LLC	100.00	99.91	HH land area, Pham Hung Street, Me Tri Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
9	Berjaya Vietnam Financial Center Limited Liability Company	Berjaya VFC LLC	67.50	67.50	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties

# Vinhomes Joint Stock Company

## APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 DECEMBER 2024 (continued)

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
10	Thai Son Investment and Construction Corporation (i)	Thai Son JSC	100.00	66.46	No. 7 Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
11	Millennium Trading Investment and Development Limited Liability Company	Millennium LLC	100.00	100.00	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing, trading real estate properties and office leasing
12	GS Cu Chi Development Joint Stock Company	GS Cu Chi JSC	100.00	100.00	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
13	Green City Development Joint Stock Company (i)	Green City JSC	100.00	67.03	No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
14	Delta Joint Stock Company (i)	Delta JSC	100.00	99.91	No. 110, Dang Cong Binh Street, 6th Hamlet, Xuan Thoi Thuong Ward, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
15	Vinhomes Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ JSC	100.00	99.28	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
16	Dai An Investment Construction Joint Stock Company (i)	Dai An JSC	100.00	99.90	Highway 5A, Dinh Du Village, Dinh Du Commune, Van Lam District, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
17	Ecology Development and Trading Joint Stock Company (i) (ii)	Ecology Trading JSC	99.18	99.16	Symphony Office Building, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
18	VinITIS Information Technology and Transmission Infrastructure Solutions Joint Stock Company	VinITIS JSC	79.00	79.00	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Data processing, leasing of mobile broadcasting infrastructure, voice network, television and related activities,

## Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY’S SUBSIDIARIES AS AT 31 DECEMBER 2024 (continued)

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office’s address	Principal activities
19	Bao Lai Investment Joint Stock Company (i)	Bao Lai JSC	96.48	64.67	No. 166, Pham Van Dong Street, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble
20	Bao Lai Marble One Member Company Limited (i)	Bao Lai Marble LLC	100.00	64.67	Hop Nhat Village, Thinh Hung Commune, Yen Binh District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
21	An Phu White Marble Company Limited (i)	An Phu White Marble LLC	100.00	64.67	Khau Ca Village, An Phu Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
22	Doc Thang Marble Joint Stock Company (i)	Doc Thang JSC	100.00	65.26	Ngoi Ken Village, Lieu Do Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
23	Phan Thanh Mineral Joint Stock Company (i)	Phan Thanh JSC	100.00	64.87	Ban Ro Village, Phan Thanh Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
24	Bao Lai Luc Yen Mineral Exploitation One Member Company Limited (i)	Bao Lai Luc Yen LLC	100.00	64.67	Ngoi Ken Village, Lieu Do Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
25	Van Khoa Investment Joint Stock Company (i)	Van Khoa Investment	100.00	65.51	No. 166, Pham Van Dong Street, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble
26	Son Thai Investment and Trading Joint Stock Company (i)	Son Thai JSC	99.99	67.03	No. 65 Hai Phong Street, Thach Thang Ward, Hai Chau District, Da Nang City	Investing, developing and trading real estate
27	VinCons Construction Development and Investment JSC	Vincons JSC	100.00	100.00	10 <sup>th</sup> Floor, TechnoPark Tower, Gia Lam Urban Area, Da Ton Commune, Gia Lam District, Hanoi, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
28	VinCons Windows Construction Development JSC	Vincons Windows JSC	100.00	100.00	Km 15, Hung Vuong Avenue, Cam Nghia Ward, Cam Ranh City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.

# Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 DECEMBER 2024 (continued)

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
29	Muoi Cam Ranh JSC	Muoi Cam Ranh JSC	100.00	100.00	Km 15, Km 1497, Cam Nghia Ward, Cam Ranh city, Khanh Hoa province, Vietnam	Manufacturing salt, selling products from salt and launching projects.
30	Truong Thinh Real Estate Development & Investment JSC (i)	Truong Thinh JSC	99.00	98.91	8 <sup>th</sup> Floor, TechnoPark Building, Vinhomes Ocean Park Urban Area, Da Ton Commune, Gia Lam District, Hanoi City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate
31	Ca Tam Tourism JSC (i)	Ca Tam JSC	100.00	99.95	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate
32	Hiep Thanh Cong Investment JSC (i)	Hiep Thanh Cong JSC	100.00	99.95	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate
33	SV West Hanoi 2 Development Joint Stock Company (i)	SV West Hanoi 2 JSC	100.00	99.91	2 <sup>nd</sup> Floor, Almaz Market, Hoa Lan Street, Hanoi, Vietnam Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Phuc Loi district, Hanoi	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
34	Newland Development & Investment Joint Stock Company (ii)	Newland JSC	99.92	99.92	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
35	TS Holding Real estate Development Limited (i)	TS Holding	65.99	65.93	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
36	TPX Holding Real estate Development Limited (i)	TPX Holding	64.99	64.93	No. 72, Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
37	Sao Mai Commerce and Trading Development Limited (i)	Sao Mai Ltd	100.00	66.46	Lot C3-CH01-1, Tay Mo – Dai Mo – Vinhomes Park, Tay Mo Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties



## Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 DECEMBER 2024 (continued)

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
38	Cam Ranh Investment Joint Stock Company (i)	Cam Ranh JSC	100.00	99.96	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
39	Bao Lai Green Company Limited Liability Company (i)	Bao Lai Green	100.00	64.67	9 <sup>th</sup> floor Viettel Tower, No 70 Nguyen Van Cu Street, Hong Hai ward, Ha Long city, Quang Ninh province, Vietnam	Amusement parks and theme park entertainment services
40	Lighthouse 2 Real Estate Development Investment Limited Liability Company	Lighthouse 2 LLC	100.00	100.00	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru commune, Van Giang district, Hung Yen province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
41	Vinh Xanh 1 Real Estate Development Investment Company Limited	Vinh Xanh 1 LLC	99.74	99.74	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru commune, Van Giang district, Hung Yen province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
42	Vinh Xanh 2 Real Estate Development Investment Company Limited	Vinh Xanh 2 LLC	99.77	99.77	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru commune, Van Giang district, Hung Yen province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
43	Vinhomes Industrial Zone Hai Phong Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ Hai Phong JSC	100.00	99.28	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
44	Vinhomes Industrial Zone Ha Tinh Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ Ha Tinh JSC	100.00	99.28	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties

(i) The equity interest in these subsidiaries differs from voting right since the Company controls over these subsidiaries indirectly through other subsidiaries.

(ii) These companies are in the process of completing dissolution procedures.



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

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

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

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

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

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

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