

**Công ty Cổ phần Vinhomes**

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2024

## MỤC LỤC

### Trang

Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 56

# 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, được cấp ngày 03 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 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.

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Thiếu 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 kỳ 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

# Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 24/08/2024
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05/04/2024
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Phạm Thiệu Hoa	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc



# Công ty Cổ phần Vinhomes

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý IV năm 2024.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 24 tháng 01 năm 2025.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>249.817.141</b>	<b>206.688.420</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>26.911.424</b>	<b>12.914.322</b>
111	1. Tiền		19.994.899	12.138.531
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.916.525	775.791
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.126.128</b>	<b>3.164.081</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.126.128	3.164.081
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>187.038.394</b>	<b>136.906.899</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	15.996.767	16.798.820
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	24.805.726	21.924.894
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	89.692.526	24.152.934
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	56.696.865	74.182.801
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(153.490)	(152.550)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>19.965.135</b>	<b>35.262.822</b>
141	1. Hàng tồn kho		19.967.650	35.265.337
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>14.776.060</b>	<b>18.440.296</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	685.422	526.809
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	11	14.090.638	17.913.487



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>190.528.479</b>	<b>124.774.982</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>71.617.515</b>	<b>18.998.749</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	4.114.716	4.190.307
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	67.503.463	14.808.442
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(664)	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.422.908</b>	<b>3.396.935</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.407.012	3.364.213
222	Nguyên giá		2.871.350	3.844.479
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(464.338)	(480.266)
227	2. Tài sản cố định vô hình		15.896	32.722
228	Nguyên giá		184.724	178.342
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(168.828)	(145.620)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>4.095.754</b>	<b>4.263.207</b>
231	1. Nguyên giá		5.866.467	5.988.221
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.770.713)	(1.725.014)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>6.579.023</b>	<b>3.129.007</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	6.579.023	3.129.007
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>74.059.409</b>	<b>38.321.668</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	66.076.496	34.590.568
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.2	87.991	87.991
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	8.141.598	3.878.696
254	4. Dự phòng các khoản đầu tư	15	(247.885)	(235.587)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.209	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>31.753.870</b>	<b>56.665.416</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	806.551	703.404
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		643.750	643.775
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	30.303.569	55.318.237
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>440.345.620</b>	<b>331.463.402</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>303.297.525</b>	<b>217.100.853</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>219.357.675</b>	<b>158.494.223</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	13.922.279	14.179.217
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	34.064.643	27.629.443
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	10.693.335	13.730.529
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	29.676.738	24.770.905
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	342.344	490.154
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	96.612.434	59.535.280
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21	33.747.348	17.977.230
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		298.554	181.465
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>83.939.850</b>	<b>58.606.630</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	877.953	203.197
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	292.193	556.319
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	4.853.993	3.990.452
338	4. Vay và nợ dài hạn	21	75.914.972	51.867.334
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	22	2.000.739	1.989.328
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>137.048.095</b>	<b>114.362.549</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>137.048.095</b>	<b>114.362.549</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		(7.050.609)	965.023
420	3. Quỹ khác thuộc chủ sở hữu		30.000	25.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		102.994.584	69.828.851
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		69.828.851	36.480.972
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		33.165.733	33.347.879
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440.345.620</b>	<b>331.463.402</b>



Ngô Phương Thảo  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám Đốc



Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
Quý IV năm 2024

B02a-DN

Đơn vị tính: triệu VND						
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	15.940.124	8.000.846	73.933.080	99.585.485
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(24)	-	(94)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	15.940.100	8.000.846	73.932.986	99.585.485
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(12.005.106)	(7.013.813)	(54.561.441)	(65.011.560)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.934.994	987.033	19.371.545	34.573.925
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	4.952.351	2.372.424	26.907.492	9.345.678
22	7. Chi phí tài chính	26	(3.128.779)	(1.863.008)	(8.981.722)	(4.160.995)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(2.743.010)	(1.203.394)	(7.573.498)	(2.918.424)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(440.085)	(286.216)	(2.794.470)	(3.026.471)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(1.974.416)	(1.328.415)	(3.356.064)	(2.673.513)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.344.065	(118.182)	31.146.781	34.058.624

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
31	11. Thu nhập khác		(542.080)	64.911	6.715.227	9.000.757
32	12. Chi phí khác		(98.074)	(193.075)	(929.726)	(1.408.005)
40	13. Thu nhập/(Lỗ) khác		(640.154)	(128.164)	5.785.501	7.592.752
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.703.911	(246.346)	36.932.282	41.651.376
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	201.488	511.692	(3.761.523)	(7.951.462)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	28	(134.061)	(327.275)	(26)	(352.035)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.771.338	(61.929)	33.170.733	33.347.879



Ngô Phương Thảo  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>36.932.281</b>	<b>41.651.376</b>
02	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i> <b>Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình</b>		<b>259.667</b>	<b>386.611</b>
03	Các khoản dự phòng		<b>142.404</b>	<b>577.403</b>
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	156.755
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(26.927.321)	(14.625.465)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		7.573.498	2.918.424
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>17.980.529</b>	<b>31.065.104</b>
09	(Tăng) các khoản phải thu		(33.467.046)	(29.979.798)
10	Giảm hàng tồn kho		15.227.316	8.566.806
11	(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		48.925.932	(2.664.343)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(261.761)	1.115.155
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	2.352.947
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.755.569)	(4.479.457)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(9.455.307)	(4.163.340)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>34.194.095</b>	<b>1.813.074</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.454.331)	(3.395.550)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.719.421	1.133.309
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(159.877.389)	(42.748.038)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		105.741.113	36.873.642
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(20.668.592)	(49.141.343)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		26.531.039	14.585.950
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		14.910.913	4.861.378
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(32.097.826)</b>	<b>(37.830.652)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
	<b>IV. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(10.485.187)	-
33	Tiền thu từ đi vay		175.129.511	72.142.061
34	Tiền trả nợ gốc vay		(152.743.491)	(32.672.964)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		11.900.833	39.469.097
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		13.997.102	3.451.519
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		12.914.322	9.462.803
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	26.911.424	12.914.322



Ngô Phương Thảo  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
Quý IV năm 2024

**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, được cấp ngày 03 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.

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 xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 60 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 13.119 (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.940).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**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 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 này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	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 Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, 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)	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)	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)	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 Tăng Long (i) (ii)	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	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	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	100,00	99,91	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, 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") (i)	67,50	44,86	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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	66,46	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, 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 Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	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 và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Cũ Chi ("Công ty GS Cũ Chi") (i)	100,00	99,99	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
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	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 ("Công ty Delta") (i)	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 ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	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 ("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 ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	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, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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, Hà Nội	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (“Công ty Bảo Lai”) (i)	96,48	64,67	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	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)	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 Thẳng (i)	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)	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)	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)	100,00	65,51	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	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	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
28	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	100,00	100,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
29	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
30	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản 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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	100,00	99,95	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,95	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	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)	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng 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)	65,99	65,93	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	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)	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
38	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh (i)	100,00	99,96	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
39	Công ty TNHH 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản LightHouse 2	100,00	100,00	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản 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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản 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	Dịch vụ du lịch, khách sạn
43	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng	100,00	99,28	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị 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	100,00	99,28	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Năm kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng 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").

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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 hoá bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hoá bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, 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 tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hoá bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hoá bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

*Hàng hóa xây dựng*

Công ty 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 riêng.

*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 hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty 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 riêng.

**3.3 Các khoản phải thu**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

**3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)**

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện 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 hoạt động như dự kiến.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2024

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	41 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 11 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	3 - 6 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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.

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu năm 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.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Trong trường hợp nguồn lợi nhuận lũy kế dùng để phân phối không được quy định cụ thể, Công ty ưu tiên sử dụng lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát để phân phối. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

**3.11 Các khoản đầu tư** (tiếp theo)

*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 năm 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 riêng.

*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 khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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 để bán*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; 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 thực hiện thanh toán.

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

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

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

**3.15 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.

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi có Quyết định của Hội đồng quản trị (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 quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Các khoản tiền khách hàng ứng 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 riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các bất động sản trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.  
*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 và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận khoản thanh toán cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

*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 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.

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

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế hoặc từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

**3.19 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 năm kế toán 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.

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

Công ty 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 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 năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.21 Thông tin theo bộ phận**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

**3.21 Thông tin theo bộ phận (tiếp theo)**

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo địa điểm của tài sản.

**3.22 Các bên liên quan**

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	548	357
Tiền gửi ngân hàng	19.994.344	12.138.174
Tiền đang chuyển	7	-
Các khoản tương đương tiền	6.916.525	775.791
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.911.424</b>	<b>12.914.322</b>

Các khoản tương đương tiền vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024 là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất 1,6 đến 1,9%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,1%/năm đến 3,2%/năm).

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.126.128	795.813
Các khoản đầu tư khác	-	2.368.268
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.126.128</b>	<b>3.164.081</b>

- (i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngày 31 tháng 12 năm 2024 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: có kỳ hạn gốc 6 tháng và hưởng lãi suất từ 4,2% đến 7,1%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	8.100.361	7.540.149
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	2.094.183	2.635.630
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	2.902.044	326.675
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.197.142	5.709.954
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	312.278	419.127
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	84.359	66.508
Phải thu từ các hoạt động khác	306.400	100.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.996.767</b>	<b>16.798.820</b>
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng khác	11.914.251	12.889.175
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	4.082.517	3.909.645
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.272)	(35.272)

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước cho người bán ngắn hạn	10.286.438	12.458.877
Trả trước cho các bên liên quan	14.519.288	9.466.017
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.805.726</b>	<b>21.924.894</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(26.278)	(26.278)

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	89.499.571	24.135.741
Cho vay ngắn hạn các bên khác	192.955	17.193
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.692.526</b>	<b>24.152.934</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)
<b>Dài hạn</b>		
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	4.114.716	4.190.307
Khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.114.716</b>	<b>4.190.307</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	10.110.795	10.164.932
Tạm ứng lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (I)	29.036.011	36.498.402
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	4.438.909	18.952.295
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	5.615.442	5.428.931
Phải thu từ cổ tức, lợi nhuận được chia	3.027.292	1.281.074
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	808.565	753.170
Phải thu theo hợp đồng chuyển giao	-	821.600
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	13.293	101.690
Phải thu khác	3.646.558	180.707
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.696.865</b>	<b>74.182.801</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	42.819.760	52.355.404
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	13.877.105	21.827.397
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(75.000)	(75.000)
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	19.201.653	14.673.246
Phải thu về lãi cho vay	288.259	121.675
Đặt cọc thuê mặt bằng	13.187	13.214
Phải thu khác	48.000.364	307
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.503.463</b>	<b>14.808.442</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	19.511.460	10.046
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	47.992.003	14.798.396

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác, thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn và tài sản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản và thương mại dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	11.648.138	-	31.654.798	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	117.871	-	2.584.082	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	205.477	(1.244)	217.802	(1.244)
Bất động sản mua để bán	76.223	(1.271)	104.430	(1.271)
Hàng tồn kho khác	7.919.941	-	704.225	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.967.650</b>	<b>(2.515)</b>	<b>35.265.337</b>	<b>(2.515)</b>

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự.
- (ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	480.603	331.843
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	123.205	108.653
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	81.614	86.313
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>685.422</b>	<b>526.809</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất	581.891	581.891
Chi phí công cụ, dụng cụ	61.042	22.649
Chi phí sửa chữa lớn	9.699	8.592
Chi phí trả trước dài hạn khác	153.919	90.272
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>806.551</b>	<b>703.404</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

11. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

Ngày 31 tháng 12 năm 2024      Ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Ngắn hạn**

Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)      14.090.638      17.913.487

**TỔNG CỘNG**

**14.090.638      17.913.487**

Trong đó:

Đặt cọc cho các bên khác      1.890.938      17.663.787

Đặt cọc cho các bên liên quan  
(Thuyết minh số 29)      12.199.700      249.700

**Dài hạn**

Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)      29.271.232      54.285.900

Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)      1.032.337      1.032.337

**TỔNG CỘNG**

**30.303.569      55.318.237**

Trong đó:

Đặt cọc cho các bên khác      2.338.340      2.547.588

Đặt cọc cho các bên liên quan  
(Thuyết minh số 29)      27.965.229      52.770.649

(i) Đây là các khoản đặt cọc cho một số công ty trong cùng Tập đoàn/đối tác để mua cổ phần/phần vốn góp hoặc nhận chuyển nhượng/hợp tác phát triển một số dự án bất động sản.

(ii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Công ty và đối tác này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

B09a-DN

12. TÀI SẢN CÓ 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	Đơn vị tính: triệu VND
						Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31/12/2023	2.916.454	858.642	31.380	22.060	15.943	3.844.479
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	52.959	(80.258)	4.869	-	-	(22.429)
Mua trong kỳ	11.652	20.962	51.311	714	1.744	86.384
Thanh lý, nhượng bán	(981.149)	(51.716)	(9.300)	(31)	-	(1.042.197)
Phân loại	3.240	952	847	75	-	5.114
<b>Vào ngày 31/12/2024</b>	<b>2.003.156</b>	<b>748.582</b>	<b>79.107</b>	<b>22.818</b>	<b>17.687</b>	<b>2.871.350</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31/12/2023	180.993	251.187	12.404	21.127	14.556	480.266
Khấu hao trong kỳ	65.621	114.936	8.081	569	1.537	190.744
Thanh lý, nhượng bán	(107.654)	(33.131)	(765)	(31)	-	(141.581)
Phân loại	(21.626)	(43.970)	412	75	-	(65.091)
<b>Vào ngày 31/12/2024</b>	<b>117.334</b>	<b>289.022</b>	<b>20.132</b>	<b>21.740</b>	<b>16.110</b>	<b>464.338</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31/12/2023	2.735.461	607.455	18.976	933	1.388	3.364.213
<b>Vào ngày 31/12/2024</b>	<b>1.885.822</b>	<b>459.560</b>	<b>58.974</b>	<b>1.079</b>	<b>1.577</b>	<b>2.407.012</b>



13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: triệu VND
			Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31/12/2023	5.296.669	691.552	5.988.221
Tặng khác	1.424.017	272.578	1.696.595
Thanh lý, nhượng bán	(1.818.349)	-	(1.818.349)
Vào ngày 31/12/2024	4.902.337	964.130	5.866.467
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31/12/2023	1.353.934	371.080	1.725.014
Khấu hao trong kỳ	86.634	48.378	135.012
Thanh lý, nhượng bán	(89.313)	-	(89.313)
Vào ngày 31/12/2024	1.351.254	419.459	1.770.713
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31/12/2023	3.942.735	320.472	4.263.207
Vào ngày 31/12/2024	3.551.082	544.672	4.095.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án khu đô thị sinh thái Dream City	2.022.033	1.350.222
Dự án Khu đô thị Đại An	596.764	805.287
Chi phí phát triển các hạng mục quản lý khu đô thị thông minh	157	32.363
Các dự án khác	3.960.069	941.135
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.579.023</b>	<b>3.129.007</b>

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	66.076.496	(247.885)	34.590.568	(235.587)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	87.991	-	87.991	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	8.141.598	-	3.878.696	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.209	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.307.294</b>	<b>(247.885)</b>	<b>38.557.255</b>	<b>(235.587)</b>



Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp của Công ty trong các công ty con được trình bày ở Thuyết minh số 1.

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Công ty KCN Vinhomes	943.500.000	9.435.000	51,00%	943.500.000	9.435.000	51,00%
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,13%	230.437.848	5.129.226	98,18%
Công ty Đại An	348.000.000	7.008.000	99,43%	98.000.000	4.508.000	98,00%
Công ty Cầm Giỡ	1.422.739.160	19.417.290	43,69%	257.055.891	3.508.341	7,89%
Công ty Metropolis Hà Nội	-	-	-	(**)	2.000.000	100,00%
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	96,85%	42.905.000	1.454.627	96,85%
Công ty GS Củ Chi	32.217.673	1.180.897	98,03%	32.217.673	1.180.897	98,00%
Công ty Thiên Niên Kỳ	(**)	855.960	100,03%	(**)	855.960	100,00%
Công ty VinITIS	395.000	111.591	79,03%	395.000	111.591	79,00%
Công ty Delta	1.000.000	49.200	1,03%	1.000.000	49.200	1,00%
Công ty Muối Cam Ranh	5.940.000	3.435.600	99%	5.940.000	3.435.600	99%
Công ty Cam Ranh	173.471.251	4.924.850	46,23%	-	-	-
Công ty SV Tây Hà Nội 2	2.050.000	20.500	0,5%	200.900.000	2.009.000	49%
Công ty Thành phố xanh	30.105.000	605.758	4,5%	30.105.000	605.758	4,5%
Công ty xây dựng Vincons	99.000.000	990.000	99%	9.900.000	99.000	99%
Công ty xây dựng Vincons windows	9.900.000	99.000	99%	9.900.000	99.000	99%
Công ty CP đầu tư Hiệp Thành Công	2.651.390	14.700	49,00%	2.651.390	14.700	49,00%
Công ty cổ phần du lịch Cá Tầm	3.102.948	43.821	48,67%	3.102.948	43.821	48,67%
Công ty ĐTDH Berjaya	5.084.746	50.847	0,25%	5.084.746	50.847	0,25%
Công ty Vĩnh Xanh 1	(**)	3.871.625	99,74%	-	-	-
Công ty Vĩnh Xanh 2	(**)	4.324.324	99,77%	-	-	-
Công ty LightHouse 2	(**)	3.053.680	100,00%	-	-	-
TỔNG CỘNG		66.076.496			34.590.568	

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào công ty kinh doanh, liên kết

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024				Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)
Công ty cổ phần VIN3S	8.799.063	47,5%	47,5%	87.991	8.799.063	47,5%	47,5%	87.991
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>87.991</b>				<b>87.991</b>

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.



Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024				Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	500.000	10%	10%	13.500	500.000	10%	10%	13.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51%	342.909	(**)	-	51%	342.909
CT cổ phần kinh doanh Bất động sản S- Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2")	208.143.374	21,90%	21,90%	2.081.434	182.853.450	19,73%	19,73%	1.874.790
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ giải trí Newlife	19.701.000	9,9%	9,9%	197.010	19.701.000	9,9%	9,9%	197.010
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc	(**)	-	-	-	(**)	-	1%	47.347
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt	(**)	-	-	-	(**)	-	7,93%	597.579
Công ty Cổ phần VinSchool	-	-	-	-	40.643.100	-	80,25%	406.431
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Dương Xanh	(**)	-	-	-	(**)	-	0,5%	11.704
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Đăng	(**)	-	-	-	(**)	-	0,5%	26.298
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Minh	(**)	-	-	-	(**)	-	0,5%	17.507
CÔNG TY CỔ PHẦN VYHT	283.634.480	19,93%	19,93%	2.836.346	-	-	-	-
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam	232.677.914	19,914%	19,914%	2.326.778	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>8.141.598</b>				<b>3.878.696</b>

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại Ngày 31 tháng 12 năm 2024 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả cho người bán	3.223.906	12.072.395
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>10.695.892</u>	<u>2.106.822</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.919.798</u></b>	<b><u>14.179.217</u></b>

**16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thanh toán theo các hợp đồng mua bán bất động sân (i)	27.749.115	22.658.673
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	6.189.503	4.312.124
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	<u>126.025</u>	<u>658.646</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.064.643</u></b>	<b><u>27.629.443</u></b>
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	28.720.931	24.829.928
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan	<u>5.343.712</u>	<u>2.799.515</u>

(i) Chủ yếu bao gồm 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.

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.734.272	3.761.522	9.455.307	5.040.487
Thuế thu nhập cá nhân	39.047	331.435	259.506	110.976
Thuế giá trị gia tăng	2.083.534	4.330.942	3.870.225	2.544.894
Các loại thuế và nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước khác	<u>873.676</u>	<u>3.509.213</u>	<u>1.384.625</u>	<u>2.997.622</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.730.529</u></b>	<b><u>11.933.112</u></b>	<b><u>14.969.663</u></b>	<b><u>10.693.979</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	15.180.456	14.406.749
Chi phí xây dựng trích trước	9.333.333	5.998.926
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	3.486.156	3.512.413
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	935.506	433.089
Các khoản chi phí phải trả khác	741.288	419.728
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.676.738</b>	<b>24.770.905</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	25.639.766	23.196.854
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	4.036.972	1.574.051
<b>Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả	877.953	203.197
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>877.953</b>	<b>203.197</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	576.417	132.942
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	301.536	70.255

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	337.390	488.143
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	4.954	2.011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>342.344</b>	<b>490.154</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	292.193	556.319
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>292.193</b>	<b>556.319</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	10.211.789	13.516.098
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	9.567.770	26.784.381
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án đầu tư (iii)	674.000	7.493.500
Phải trả theo hợp đồng thuê tín dụng	1.681	3.330.138
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	1.009.007	5.690.226
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	1.162.004	809.512
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	498.887	233.241
Các khoản thu hộ phải trả	66.792.959	1.060.058
Phải trả lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	6.666.910	
Các khoản phải trả khác	27.427	618.126
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.612.434</b>	<b>69.535.280</b>

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên khác	27.064.342	51.189.567
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	69.548.092	8.345.713

**Dài hạn**

Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	3.712.763	2.245.370
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích cho thuê BĐS	30.676	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	971.481	1.724.658
Các khoản phải trả khác	139.072	20.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.853.993</b>	<b>3.990.452</b>

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên khác	3.323.317	20.424
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.530.676	3.970.028

- (i) 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 có liên quan.
- (ii) Bao gồm các khoản đặt cọc có từ một số công ty trong cùng Tập đoàn/đối tác cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho các cấu phần căn hộ, trung tâm thương mại, khách sạn, trường học thuộc một số Dự án của Công ty.
- (iii) Đây là khoản đặt cọc từ đối tác cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty.
- (iv) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.



Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

309a-DN

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Tái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	8.942.498	8.942.498	4.421.887	4.421.887	
Vay ngắn hạn ngân hàng	19.173.627	19.173.627	10.837.887	10.837.887	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả			2.140.844	2.140.844	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	297.550	297.550	100.000	100.000	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	5.333.673	5.333.673	476.612	476.612	
	<b>33.747.348</b>	<b>33.747.348</b>	<b>17.977.230</b>	<b>17.977.230</b>	
<b>Nợ dài hạn</b>					
Tái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	22.339.540	22.339.540	10.943.937	10.943.937	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	500.000	500.000	3.924.777	3.924.777	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	43.457.792	43.457.792	19.585.500	19.585.500	
Vay dài hạn ngân hàng	9.617.640	9.617.640	17.413.120	17.413.120	
	<b>75.914.972</b>	<b>75.914.972</b>	<b>51.867.334</b>	<b>51.867.334</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>109.662.320</b>	<b>109.662.320</b>	<b>69.844.564</b>	<b>69.844.564</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay từ các đối tác doanh nghiệp

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác doanh nghiệp:

- Các khoản đi vay từ các đối tác với tổng giá trị 3.538 tỷ VND, chịu lãi suất 11-12%/năm và đáo hạn vào năm 2024 và 2025.

21.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND

Số cuối kỳ                      Số đầu kỳ

Trái phiếu phát hành	31.282.038	15.365.824
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(8.942.498)	(4.421.887)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.339.540</b>	<b>10.943.937</b>



## Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

### 21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ	Đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương		Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không	
	2.076.485	Tháng 4 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	
	1.495.538	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	
	1.490.995	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	
	1.987.993	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	
	1.986.430	Tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	
	1.985.316	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	
	1.980.037	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	
	1.980.037	Tháng 5 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	
	1.979.787	Tháng 6 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	
	2.471.845	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	
	2.966.106	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	
	988.689	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	
	1.971.417				

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

1,971,617	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ
3,939,750	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ
10,000	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ
<u>31,282,038</u>			(i)

(\*) Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2024, tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm một số dự án thương mại dịch vụ và tài sản đảm bảo khác.



# Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

B09a-DN

## 22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Chủ yếu bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa, khoản dự phòng chi phí sửa chữa theo các hợp đồng tổng thầu và các bất động sản để bán tại các Dự án theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản.

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

						Đơn vị tính: Triệu VND
	Năm trước	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023		43.543.675	965.023	20.000	36.485.972	81.014.670
- Trích quỹ khác		-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	-	33.347.879	33.347.879
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023		43.543.675	965.023	25.000	69.828.851	114.362.549
Năm nay						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024		43.543.675	965.023	25.000	69.828.851	114.362.549
- Trích quỹ khác		-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	-	33.170.732	33.170.732
- Cổ phiếu quỹ		(2.469.555)	(8.015.632)	-	-	(10.485.187)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024		41.074.120	(7.050.609)	30.000	102.994.583	137.048.094

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.107.412.040	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.107.412.040	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>4.107.412.040</i>	<i>4.354.367.488</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.107.412.040	4.354.367.488
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>4.107.412.040</i>	<i>4.354.367.488</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

**24. DOANH THU**

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

Đơn vị tính: triệu VND

Quý IV năm 2024      Quý IV năm 2023

<b>Tổng doanh thu</b>	<b>15.940.124</b>	<b>8.000.846</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	8.494.117	2.794.493
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản, cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	1.245.255	831.383
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	2.801.299	265.185
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và hoạt động khác	3.399.453	4.109.784
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>15.940.124</b>	<b>8.000.846</b>

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: triệu VND

Quý IV năm 2024      Quý IV năm 2023

Thu nhập từ cổ tức và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.788.368	358.683
Lãi tiền gửi, lãi đặt cọc và cho vay	2.142.863	1.288.227
Thu nhập tài chính khác	21.120	725.514
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.952.351</b>	<b>2.372.424</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	5.919.854	2.771.992
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản, cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	853.976	668.249
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	4.346.153	503.601
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và hoạt động khác	885.123	3.069.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.005.106</b>	<b>7.013.813</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.743.010	1.203.394
Chi phí tài chính khác	385.769	659.613
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.128.779</b>	<b>1.863.007</b>

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	474.052	55.677
Chi phí nhân công	76.886	41.074
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	(150.455)	68.972
Chi phí bán hàng khác	39.602	120.493
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>440.085</b>	<b>286.216</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	52.587	100.433
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.926	5.815
Chi phí dịch vụ mua ngoài	416.297	499.940
Chi phí tài trợ	1.503.606	722.227
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.974.416</b>	<b>1.328.415</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**Chi phí thuế TNDN**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Thu nhập thuế TNDN hiện hành	(201.488)	(511.692)
(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	134.061	327.275
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(67.427)</b>	<b>(184.417)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

**29. NGHIỆP VỤ 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:

Đơn vị tính: triệu VND

*Bên liên quan    Mối quan hệ    Nội dung nghiệp vụ    Số cuối kỳ    Số đầu kỳ*

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

Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.179.482	2.179.482
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	37.397	66.372
		Phải thu khác	30.408	17.416
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng	266.163	12.313
		Phải thu khác	8.455	30.139
		Phải thu từ hoạt động tổng thầu	1.259	1.057.324
Công ty Vinchool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ doanh thu chia sẻ dịch vụ giáo dục	8.749	18.781
		Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	88.438	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	1,462,166	1.462.166
			<b>4.082.517</b>	<b>3.909.645</b>

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

Công ty Vincons 1	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	3.947	6.935.363
Công ty Vinfast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	339.534	1.333.535
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý	3.081.334	-
Công ty Vincons Window	Công ty con	Trả trước cho hoạt động xây dựng	13	1.152.003
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước cho mục đích khác	11.094.460	45.116
			<b>14.519.288</b>	<b>9.466.017</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

**29. NGHIỆP VỤ 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 đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

**Phải thu về cho vay** (Thuyết minh số 7)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	42.121.361	11-12%	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	5.560.000	11-12%	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	481.450	12%	(i)
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	1.862.160	12%	Không có
Công ty SV Holding	Công ty con	23	12%	Không có
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	1.433.000	12%	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	5.579.000	12%	Không có
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	4.550.000	12%	Không có
Công ty VHIZ	Công ty con	7.715.100	12%	Không có
Công ty SV Holding	Công ty con	1.453.000	12%	Không có
Công ty Vincons Window	Công ty con	65.000	12%	Không có
		<b>89.499.571</b>		

(i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng tài sản của một số công ty con

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đáo hạn vào năm 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cần Giờ	Công ty con	467.000	11 -12%	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	96.500	12%	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	62.000	12%	Không có
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	1.560.000	12%	Không có
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	12.535.000	12%	
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	5.000	12%	
		<b>14.725.500</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

**29. NGHIỆP VỤ 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)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh và phát triển dự án	410.230	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.749.160	221.707
		Phải thu chi hộ	332.174	-
		Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	219	-
		Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	7,300,000
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh		1.146
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn			
Công ty Bảo Lai	Công ty con	Lãi cho vay	642.709	89,425
Công ty Metropolis	Công ty con	Lãi cho vay	1.289.239	643,666
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.824.766	2,824,766
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	73.679	243,126
		Phải thu chi hộ	11.559	-
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	8,417,299
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	763,768
		Phải thu từ lãi vay	8.830	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải thu khác	-	352,532
		Phải thu từ lãi vay	5.525	476,092
		Phải thu khác	-	2,816
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	-	2.815.382
			13.877.105	24.561.955



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2024

**29. NGHIỆP VỤ 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 như sau: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: triệu VND*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
---------------	-------------	--------------------	------------	-----------

**Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)**

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	12.199.700	7.549.700
			<b>12.199.700</b>	<b>7.549.700</b>

**Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)**

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả dịch vụ	30.901	79.725
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả dịch vụ	171;804	134.209
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	3.051.148	1.305.552
Công ty VinFast Trading	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	53	85.591
Công ty Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa	5.561	76.277
Công ty thành phố xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa	16.491	202.121
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	429.268	297.283

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2024

**29. NGHIỆP VỤ 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 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
---------------	-------------	--------------------	------------	-----------

**Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 20)

Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư		2.570.673
		Nhận đặt cọc để chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	5.129.226
Công ty Vefac	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả thu chi hộ	63.348.366	-
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	934.473	41.477
		Nhận đặt cọc khác	41	-
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	-	454.312
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải trả thu chi hộ	-	41.152
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải trả thu chi hộ	-	94.827
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	-	14.046
			<b>69.412.106</b>	<b>8.345.713</b>

**Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 20)

Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	971.481	1.724.658
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.229.072	1.090.000
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	-	372.607
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	782.763	782.763
			<b>3.323.317</b>	<b>3.970.028</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

29. NGHIỆP VỤ 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 như sau: (tiếp theo)

**Đi vay phải trả** (Thuyết minh số 21)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	498.900	11-12%	2025	Không có
Công ty VHIZ	Công ty con	3.823.100	11-12%	2025	Không có
Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Công ty con	1.028.673	11-12%	2025	Không có
		<b>5.333.673</b>			

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Thái Sơn	Công ty con	17.626.656	12%	2026	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	6.249.958	12%	2026	Không có
Công ty Metropolis	Công ty con	3.177.000	12%	2026	Không có
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	2.525.000	12%	2026	Không có
Công ty khác	Công ty con	1.770.792	12%	2026	
		<b>31.349.406</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2024

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

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



Ngô Phương Thảo  
Người lập



Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025