

Vinhomes Joint Stock Company

Separate financial statements

Quarter IV 2024

Vinhomes Joint Stock Company

CONTENTS

Pages

General information	1 - 2
Report of management	3
Separate balance sheet	4 - 6
Separate income statement	7 - 8
Separate cash flow statement	9 - 10
Notes to the separate financial statements	11 - 56

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law of Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No, 0103022741 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 6 March 2008. The Company subsequently received Enterprise Registration Certificate No, 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company, The Company subsequently also received amended Enterprise Registration Certificates with the the 38th amendment dated 03 December 2024 as the latest.

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

The Company's head office is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Long Bien District, Hanoi, Vietnam.

Vingroup JSC is the Company's parent, Vingroup JSC and its subsidiaries are hereby referred as "the Group".

BOARD OF DIRECTORS

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

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

SUPERVISORY BOARD

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

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

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION (Continued)

MANAGEMENT

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

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

LEGAL REPRESENTATIVES

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

Mr. Pham Thieu Hoa	Chairman
Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer
Mr. Dang Minh Hai	Deputy Chief Executive Officer

Vinhomes Joint Stock Company

REPORT OF MANAGEMENT

Management of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is pleased presents this report and the Separate financial statements of the Company for Quarter IV 2024.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the Separate financial statements of each financial period which gave a true and fair view of the separate financial position of the Company and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the year. In preparing the Separate financial statements, management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed or not, subject to any material departures disclosed and explained in the Separate financial statements; and
- ▶ prepare the Separate financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business.

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

Management confirmed that they have complied with the above requirements in preparing these Separate financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

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

The Company has subsidiaries as disclosed in the Separate financial statements. The Company prepared these Separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries as at 31 December 2024 ("the consolidated financial statements") dated 24 January 2025.

Users of the Separate financial statements should read them together with the above consolidated financial statements in order to obtain full information on the consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Company and its subsidiaries.

For and on behalf of the Management:



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

24 January 2025

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	31 December 2024	31 December 2023
100	A. CURRENT ASSETS		249,817,141	206,688,420
110	I. Cash and cash equivalents	4	26,911,424	12,914,322
111	1. Cash		19,994,899	12,138,531
112	2. Cash equivalents		6,916,525	775,791
120	II. Short-term investments		1,126,128	3,164,081
123	1. Held-to-maturity investments	5	1,126,128	3,164,081
130	III. Current accounts receivable		187,038,394	136,906,899
131	1. Short-term trade receivables	6.1	15,996,767	16,798,820
132	2. Short-term advances to suppliers	6.2	24,805,726	21,924,894
135	3. Short-term loan receivables	7	89,692,526	24,152,934
136	4. Other short-term receivables	8	56,696,865	74,182,801
137	5. Provision for doubtful short-term receivables		(153,490)	(152,550)
140	IV. Inventories	9	19,965,135	35,262,822
141	1. Inventories		19,967,650	35,265,337
149	2. Provisions for obsolete inventories		(2,515)	(2,515)
150	V. Other current assets		14,776,060	18,440,296
151	1. Short-term prepaid expenses	10	685,422	526,809
155	2. Other current assets	11	14,090,638	17,913,487

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

Currency: million VND


Code	ASSETS	Notes	31 December 2024	31 December 2023
200	B. NON-CURRENT ASSETS		190,528,479	124,774,982
210	I. Long-term receivables		71,617,515	18,998,749
215	1. Long-term loan receivables	7	4,114,716	4,190,307
216	2. Other long-term receivables	8	67,503,463	14,808,442
219	3. Provision for doubtful long-term receivables		(664)	-
220	II. Fixed assets		2,422,908	3,396,935
221	1. Tangible fixed assets	12	2,407,012	3,364,213
222	Cost		2,871,350	3,844,479
223	Accumulated depreciation		(464,338)	(480,266)
227	2. Intangible fixed assets		15,896	32,722
228	Cost		184,724	178,342
229	Accumulated amortisation		(168,828)	(145,620)
230	III. Investment properties	13	4,095,754	4,263,207
231	1. Cost		5,866,467	5,988,221
232	2. Accumulated depreciation		(1,770,713)	(1,725,014)
240	IV. Long-term assets in progress		6,579,023	3,129,007
242	1. Construction in progress	14	6,579,023	3,129,007
250	V. Long-term investments	15	74,059,409	38,321,668
251	1. Investments in subsidiaries	15.1	66,076,496	34,590,568
252	2. Investments in joint ventures and associates	15.2	87,991	87,991
253	3. Investments in other entities	15.3	8,141,598	3,878,696
254	4. Provision for investments	15	(247,885)	(235,587)
255	5. Held to maturity investments		1,209	-
260	VI. Other long-term assets		31,753,870	56,665,416
261	1. Long-term prepaid expenses	10	806,551	703,404
262	2. Deferred tax assets		643,750	643,775
268	3. Other long-term assets	11	30,303,569	55,318,237
270	TOTAL ASSETS		440,345,620	331,463,402

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

Currency: million VND

Code	RESOURCES	Notes	31 December 2024	31 December 2023
300	C. LIABILITIES		303,297,525	217,100,853
310	I. Current liabilities		219,357,675	158,494,223
311	1. Short-term trade payables	16.1	13,922,279	14,179,217
312	2. Short-term advances from customers	16.2	34,064,643	27,629,443
313	3. Statutory obligations	17	10,693,335	13,730,529
315	4. Short-term accrued expenses	18	29,676,738	24,770,905
318	5. Short-term unearned revenues	19	342,344	490,154
319	6. Other short-term payables	20	96,612,434	59,535,280
320	7. Short-term debt and borrowings	21	33,747,348	17,977,230
321	8. Short-term accrued expenses		298,554	181,465
330	II. Non-current liabilities		83,939,850	58,606,630
333	1. Long-term accrued expenses	18	877,953	203,197
336	2. Long-term unearned revenues	19	292,193	556,319
337	3. Other long-term liabilities	20	4,853,993	3,990,452
338	4. Long-term loans and debts	21	75,914,972	51,867,334
342	5. Long-term provisions	22	2,000,739	1,989,328
400	D. OWNERS' EQUITY		137,048,095	114,362,549
410	I. Equity	23	137,048,095	114,362,549
411	1. Share capital		41,074,120	43,543,675
411a	- Shares with voting rights		41,074,120	43,543,675
412	2. Share premium		(7,050,609)	965,023
420	3. Equity's other fund		30,000	25,000
421	4. Undistributed earnings		102,994,584	69,828,851
421a	- Undistributed earnings by the end of prior year		69,828,851	36,480,972
421b	- Undistributed earnings of the current year		33,165,733	33,347,879
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		440,345,620	331,463,402


 Ngo Phuong Thao
 Preparer


 Le Tien Cong
 Chief Accountant


 Nguyen Thu Hang
 Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

24 January 2025

Vinhomes Joint Stock Company

SEPARATE INCOME STATEMENT (continued) Quarter IV 2024

B02a-DN

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter IV 2024	Quarter IV 2023	Year 2024	Year 2023
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	24,1	15,940,124	8,000,846	73,933,080	99,585,485
02	2. Deductions	24,1	(24)	-	(94)	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	24,1	15,940,100	8,000,846	73,932,986	99,585,485
11	4. Cost of goods sold and services rendered	25	(12,005,106)	(7,013,813)	(54,561,441)	(65,011,560)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		3,934,994	987,033	19,371,545	34,573,925
21	6. Finance income	24,2	4,952,351	2,372,424	26,907,492	9,345,678
22	7. Finance expenses	26	(3,128,779)	(1,863,008)	(8,981,722)	(4,160,995)
23	In which: Interest expenses and bond issuance costs		(2,743,010)	(1,203,394)	(7,573,498)	(2,918,424)
25	8. Selling expenses	27	(440,085)	(286,216)	(2,794,470)	(3,026,471)
26	9. General and administrative expenses	27	(1,974,416)	(1,328,415)	(3,356,064)	(2,673,513)
30	10. Operating profit		3,344,065	(118,182)	31,146,781	34,058,624

Vinhomes Joint Stock Company

B02a-DN

SEPARATE INCOME STATEMENT (continued) Quarter IV 2024

Code	ITEMS	Notes	Quarter IV 2024	Quarter IV 2023	Year 2024	Year 2023
31	11. Other income		(542,080)	64,911	6,715,227	9,000,757
32	12. Other expenses		(98,074)	(193,075)	(929,726)	(1,408,005)
40	13. Other profit		(640,154)	(128,164)	5,785,501	7,592,752
50	14. Accounting profit before tax		2,703,911	(246,346)	36,932,282	41,651,376
51	15. Current corporate income tax expense	28	201,488	511,692	(3,761,523)	(7,951,462)
52	16. Deferred tax (expense)/income	28	(134,061)	(327,275)	(26)	(352,035)
60	17. Net profit after tax		2,771,338	(61,929)	33,170,733	33,347,879

Ngo Phuong Thao
Preparer
Hanoi, Vietnam

24 January 2025

Le Tien Cong
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

CASH FLOW STATEMENT
Quarter IV 2024

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Year 2024	Year 2023
	I, CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		36,932,281	41,651,376
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation of tangible fixed assets and investment properties and amortisation of intangible fixed assets		259,667	386,611
03	Provisions		142,404	577,403
04	Foreign exchange losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		-	156,755
05	Profits from investing activities		(26,927,321)	(14,625,465)
06	Interest expenses		7,573,498	2,918,424
08	Operating profit before changes in working capital		17,980,529	31,065,104
09	(Increase) in receivables		(33,467,046)	(29,979,798)
10	Decrease in inventories		15,227,316	8,566,806
11	Increase/(Decrease) in payables and other liabilities (excluding interest payable, corporate income tax)		48,925,932	(2,664,343)
12	Decrease/(Increase) in prepaid expenses		(261,761)	1,115,155
13	Decrease in held-for-trading securities		-	2,352,947
14	Interest paid		(4,755,569)	(4,479,457)
15	Corporate income tax paid	17	(9,455,307)	(4,163,340)
20	Net cash flows from/(used in) operating activities		34,194,095	1,813,074
	II, CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(1,454,331)	(3,395,550)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		2,719,421	1,133,309
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(159,877,389)	(42,748,038)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		105,741,113	36,873,642
25	Payments for investments in other entities (net of cash held by entity being acquired)		(20,668,592)	(49,141,343)
26	Proceeds from sale of investments in other entities (net of cash held by entity being disposed)		26,531,039	14,585,950
27	Interest and dividends received		14,910,913	4,861,378
30	Net cash flows used in investing activities		(32,097,826)	(37,830,652)

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Year 2024	Year 2023
	III, CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
32	Reacquisition of shares		(10,485,187)	-
33	Drawdown of borrowings		175,129,511	72,142,061
34	Repayment of borrowings		(152,743,491)	(32,672,964)
40	Net cash flows from/(used in) financing activities		11,900,833	39,469,097
50	Net (decrease)/ increase in cash for the period		13,997,102	3,451,519
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the year		12,914,322	9,462,803
70	Cash and cash equivalents at the end of the period	4	26,911,424	12,914,322



Ngo Phuong Thao
Preparer



Le Tien Cong
Chief Accountant




Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

24 January 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024**1. CORPORATE INFORMATION**

Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law of Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 0103022741 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 6 March 2008, The Company subsequently received Enterprise Registration Certificate No. 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company. The Company subsequently also received amended Enterprise Registration Certificates with the 38th amendment dated 03 December 2024 as the latest.

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

The Company's head office is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Long Bien District, Hanoi, Vietnam.

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

The Company and its subsidiaries' normal course of business cycle of real estate development activity begins when the Company and its subsidiaries receive investment certificate, carries out land clearance and construction works until the project is completed, Accordingly, the normal course of business cycle of real estate development activity ranges from 12 months to 60 months.

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

The number of the Company's employees as at 31 December 2024: 13,119 (as at 31 December 2023: 9,940).

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024

1. **CORPORATE INFORMATION** (continued)

Corporate structure

As at 31 December 2024, the Company has 44 subsidiaries (as at 31 December 2023: 34 subsidiaries). The information on these subsidiaries, along with the Company's direct and indirect voting rights and direct and indirect equity interest in each subsidiary is as follows:

<i>No.</i>	<i>Company</i>	<i>Voting rights (%)</i>	<i>Equity interest (%)</i>	<i>Registered office's address</i>	<i>Principal activities</i>
1	Gia Lam Urban Development and Investment Limited Liability Company ("Gia Lam LLC") (i)	99.39	99.18	2 nd Floor, Vincom Mega Mall Ocean Park Shopping Center in land plot CCTP-10 of Gia Lam Urban Project, Trau Quy Town and Duong Xa, Kieu Ky, Da Ton Communes, Gia Lam District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
2	Ecology Development and Investment Joint Stock Company ("Ecology JSC") (i)	100.00	99.79	No, 191 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
3	Vietnam Investment and Consulting Investment Joint Stock Company ("Vietnam Investment JSC") (i)	70.00	69.85	No, 191 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
4	Can Gio Tourist City Corporation ("Can Gio JSC")	99.99	99.91	No, 72 Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
5	Tay Tang Long Real Estate Company Limited Liability Company ("Tay Tang Long LLC")	100.00	90.00	No, 72 Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
6	Berjaya Vietnam International University Township Limited Liability Company ("Berjaya VIUT LLC") (i)	98.75	97.40	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No, 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
7	Royal City Real Estate Development and Investment Joint Stock Company ("Royal City JSC")	97.85	97.85	No, 72A Nguyen Trai Street, Thuong Dinh Ward, Thanh Xuan District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
8	Metropolis Hanoi Limited Liability Company ("Metropolis Hanoi LLC")	100.00	99.91	HH land area, Pham Hung Street, Me Tri Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
9	Berjaya Vietnam Financial Center Limited Liability Company ("Berjaya VFC LLC") (i)	67.50	44.86	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No, 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
10	Thai Son Investment and Construction Joint Stock Company ("Thai Son JSC") (i)	100.00	66.46	No, 7 Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
11	Millennium Trading Investment and Development Limited Liability Company ("Millennium LLC")	100.00	100.00	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No, 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing, trading real estate properties and office leasing
12	GS Cu Chi Development Joint Stock Company ("GS Cu Chi JSC") (i)	100.00	99.99	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No, 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
13	Green City Development Joint Stock Company ("Green City JSC") (i)	100.00	67.03	No, 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
14	Delta Joint Stock Company ("Delta JSC") (i)	100.00	99.91	No, 110, Dang Cong Binh Street, 6th Hamlet, Xuan Thoi Thuong Ward, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
15	Vinhomes Industrial Zone Investment Joint Stock Company ("VHIZ JSC") (i)	100.00	99.28	No, 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
16	Dai An Investment Construction Joint Stock Company ("Dai An JSC") (i)	100.00	99.90	Highway 5A, Dinh Du Village, Dinh Du Commune, Van Lam District, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
17	Ecology Development and Trading Joint Stock Company ("Ecology Trading JSC") (i) (ii)	99.18	99.16	Symphony Office Building, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024

1. **CORPORATE INFORMATION** (continued)

Corporate structure (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
18	VinITIS Information Technology and Transmission Infrastructure Solutions Joint Stock Company ("VinITIS JSC")	79.00	79.00	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Data processing, leasing of mobile broadcasting infrastructure, voice network, television and related activities,
19	Bao Lai Investment Joint Stock Company ("Bao Lai JSC") (i)	96.48	64.67	No. 166, Pham Van Dong Street, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble
20	Bao Lai Marble One Member Company Limited (i)	100.00	64.67	Hop Nhat Village, Thinh Hung Commune, Yen Binh District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
21	An Phu White Marble Company Limited (i)	100.00	64.67	Khau Ca Village, An Phu Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
22	Doc Thang Marble Joint Stock Company (i)	100.00	65.26	Ngoi Ken Village, Lieu Do Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
23	Phan Thanh Mineral Joint Stock Company (i)	100.00	64.87	Ban Ro Village, Phan Thanh Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
24	Bao Lai Luc Yen Mineral Exploitation One Member Company Limited (i)	100.00	64.67	Ngoi Ken Village, Lieu Do Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
25	Van Khoa Investment Joint Stock Company (i)	100.00	65.51	No. 166, Pham Van Dong Street, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem, District, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble
26	Son Hai Trading and Investment Joint Stock Company	99.99	67.03	No.65 Hai Phong Street, Thang Thang Ward, Hai Chau District, Da Nang City	Investing, developing and trading real estate properties
27	VinCons Construction Development and Investment JSC	100.00	100.00	10 th Floor, TechnoPark Tower, Gia Lam Urban Area, Da Ton Commune, Gia Lam District, Hanoi, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use,
28	Vincon Windows Construction Development JSC	100.00	100.00	Km 15, Hung Vuong Avenue, Cam Nghia Ward, Cam Ranh City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use,

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024

1. **CORPORATE INFORMATION** (continued)

Corporate structure (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
29	Muoi Cam Ranh JSC	100.00	100.00	Km 15, Km 1497, Cam Nghia Ward, Cam Ranh city, Khanh Hoa province, Vietnam	Manufacturing salt, selling products from salt and launching projects
30	Truong Thinh Real Estate Development Investment JSC	99.99	98.91	8 th floor, TechnoPark Town, Vinhomes Ocean Park, Da Ton, Gia Lam, Ha Noi, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
31	Ca Tam Tourism Joint Stock Company (i)	100.00	99.95	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
32	Hiep Thanh Cong Inves Joint Stock Company (i)	100.00	99.95	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
33	SV West Hanoi 2 Real Estate JSC (i)	100.00	99.91	2 nd Floor, Almaz Market Area, Hoa Lan Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use,
34	Newland Development & Investment Joint Stock Company (ii)	99.92	99.92	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No, 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use,
35	TS Holding Real estate Development Limited (i)	65.99	65.93	No, 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
36	TPX Holding Real estate Development Limited (i)	64.99	64.93	No, 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
37	Sao Mai Commerce and Trading Development Limited (i)	100.00	66.46	Lot C3-CH01-1, Tay Mo-Dai Mo-Vinhomes Park, Tay Mo Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
38	Cam Ranh Investment JSC (i)	100.00	99.96	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
39	Bao Lai Green JSC	100.00	64.67	9th Floor, Viettel Building, 70 Nguyen Van Cu Street, Hong Hai Ward, Ha Long City, Quang Ninh Province	Activities of amusement parks and theme parks

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024

1. **CORPORATE INFORMATION** (continued)

Corporate structure (continued)

<i>No.</i>	<i>Company</i>	<i>Voting rights (%)</i>	<i>Equity interest (%)</i>	<i>Registered office's address</i>	<i>Principal activities</i>
40	LightHouse 2 Real Estate Investment Development Limited	100.00	100.00	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Van Giang District, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
41	Vinh Xanh 1 Real Estate Development Limited	99.74	99.74	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Van Giang District, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
42	Vinh Xanh 2 Real Estate Investment Development Limited	99.77	99.77	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Van Giang District, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
43	Vinhomes Hai Phong Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	100.00	99.28	No, 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
44	Vinhomes Ha Tinh Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	100.00	99.28	No, 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties

(i) The equity interest in these subsidiaries differs from voting right since the Company controls over these subsidiaries indirectly through other subsidiaries.

(ii) These companies are in the process of completing dissolution procedures.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024**2. BASIS OF PRESENTATION****2.1 Accounting standards and system**

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

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

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

2.2 Applied accounting documentation system

The Company's applied accounting documentation system is the General Journal.

2.3 Fiscal year

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

2.4 Accounting currency

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**3.1 Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of no longer than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 Inventories

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)**3.2 Inventories** (continued)

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

Inventory property

Property acquired or being constructed for sale or to be held for long-term lease that meets the requirements of outright revenue recognition in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and net realisable value.

Cost of inventory property includes:

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

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

The cost of inventory property recognised in the separate income statement on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on reasonable relative cost basis.

Inventory construction

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

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

Provision for obsolete inventories

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

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the separate income statement.

3.3 Receivables

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)**3.3 Receivables** (continued)

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the separate balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the separate income statement.

3.4 Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

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

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

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

3.5 Leased assets

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

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

Where the Company is the lessor

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

Lease income is recognised in the separate income statement on a straight-line basis over the lease term.

Where the Company is the lessee

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

3.6 Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 Intangible fixed assets (continued)

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

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

3.7 Depreciation and amortisation

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

Buildings and structures	41 - 50 years
Machinery and equipment	3 - 11 years
Means of transportation	6 - 10 years
Office equipment	3 - 6 years
Computer software	3 - 5 years
Others	3 - 6 years

3.8 Investment properties

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

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

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

Definite land use right, buildings and structures	10 - 50 years
Machinery and equipment	9 - 10 years

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

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.9 Borrowing costs**

Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

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

3.10 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the separate balance sheet and amortised over the period for which the amount are paid or the period in which economic benefit are generated in relation to these expenses.

Short-term prepaid expenses include commission fees for selling inventory properties, provisional corporate income tax for down payments from customers for the purchases of inventory properties at the Company's real estate projects and other short-term prepaid expenses which are expected to bring future economic benefits within one ordinary course of business cycle.

Long-term prepaid expenses include long-term prepaid land rental, pre-operation expenditure, tools and supplies, and other prepaid expenses that bring future economic benefits for more than one year.

3.11 Investments*Investments in subsidiaries*

Investments in subsidiaries over which the Company has control are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. In case the accumulated net profits for distributions are not specified, the Company proritises the accumulated net profits arising subsequent to the date of acquisition of the subsidiaries for distributions. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Investments in associates

Investments in associates over which the Company has significant influence are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the associates arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Held-for-trading securities and investments in other entities

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)**3.11 Investments** (continued)*Provision for diminution in value investments*

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

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

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as finance expense in the separate income statement and deducted against the value of such investments.

3.12 Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company. Payables to construction contractors are recognised for amounts certified by the construction work certificate signed with contractors, whether or not billed to the Company.

3.13 Provisions*General provisions*

Provisions are recognised when the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

When the Company expects some or all of a provision to be reimbursed, for example under an insurance contract, the reimbursement is recognised as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain. The expense relating to any provision is presented in the separate income statement net of any reimbursement.

If the effect of the time value of money is material, provisions are discounted using a current pre tax rate that reflects, where appropriate, the risks specific to the liability. Where discounting is used, the increase in the provision due to the passage of time is recognised as a finance expense.

Warranty provision for inventory properties

The Company estimates provision for warranty expenses based on revenues and available information about the repair of inventory properties sold in the past.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)**3.14 Foreign currency transactions**

Transactions in currencies other than the Company's reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- ▶ Transaction resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection;
- ▶ Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the **transaction of commercial banks designated for payment**;
- ▶ Capital contributions are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for capital contribution; and
- ▶ Payments for assets or expenses without liabilities initially being recognised is recorded at the buying exchange rates of the commercial banks that process these payments.

At the end of the year, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the separate balance sheet dates which are determined as follows:

- ▶ Monetary assets are translated at buying exchange rate of the commercial bank where the Company conducts transactions regularly; and
- ▶ Monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Company conducts transactions regularly.

All foreign exchange differences incurred during the period and arisen from the translation of monetary accounts denominated in foreign currency at period-end are taken to the separate income statement.

3.15 Treasury shares

Own equity instruments which are reacquired (treasury shares) are recognised at cost and deducted from equity. No gain or loss is recognised in profit or loss upon purchase, sale, issue or cancellation of the Company's own equity instruments.

3.16 Appropriation of net profits

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to shareholders pursuant to decision of the Board of Directors (approved by the General Meeting of Shareholders), and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

3.17 Advances from customers buying inventory properties

Payments received from customers as deposits for the purchase of inventory properties in the future that do not meet the conditions for revenue recognition, are recognised and presented as "Advances from customers" in the liability section in the separate balance sheet. Incentives under promotion programs which are, in substance, revenue deductions are offset against account "Advances from customers" which are not qualified to be recognised as revenue for the year.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)**3.18 Revenue recognition**

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

Revenue from sale of inventory properties

Revenue from sale of inventory properties is recognised when the significant risks and rewards incident to ownership of the properties have been passed to the buyer.

Revenue from leasing of properties

Rental income arising from leased properties is recognised in the income statement on a straight-line basis over the lease terms of ongoing leases.

Rendering of services

Revenue from rendering of services is recognised when the services are rendered to customers.

Interest

Income is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

Dividends

Income is recognised when the Company's entitlement as an investor to receive the dividend is established.

Income from capital transfer

Income from capital transfer is identified as difference between transfer consideration and cost of capital transfer. This income is recorded on date when transaction arises being the date when the transfer contract is exercised.

Income from Business and Investment Co-operation Contracts in which the Company is entitled to profit before tax or profit after tax

Income from the profit before tax or profit after tax of real estate business under Business and Investment Co-operation Contracts is recognised as finance income in the separate income statement.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.19 Construction contract**

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs are recognised by reference to the stage of completion of the contract activity at the separate balance sheet date, as measured by reference to the work performed that has been agreed by customers. Variations in contract work, claims and incentive payments are included to the extent that they have been agreed with the customer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract costs incurred that it is probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the year in which they are incurred.

3.20 Taxation*Current income tax*

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the separate balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the separate income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the separate balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except:

- ▶ where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss;
- ▶ in respect of taxable temporarily differences associated with investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures where timing of the reversal of the temporary difference can be controlled and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.20 Taxation (continued)***Deferred tax (continued)*

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except:

- ▶ where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss;
- ▶ in respect of deductible temporary differences associated with investments in subsidiaries, associates, and interests in joint ventures, deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable profits will be available against which the temporary differences can be utilized.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each separate balance sheet date and reduced to the extent that it is probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred income tax assets are re-assessed at each separate balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the separate balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the separate income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on:

- ▶ either the same taxable entity; or
- ▶ when the Company intends either to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

3.21 Segment information

A segment is a component determined separately by the Company which is engaged in providing products or related services (business segment) or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

Company's business segment is derived from sales of inventory properties and render of services. Management defines the Company's geographical segments to be based on the location of the Company's assets.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.22 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Company and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of the family of any such individual.

3.23 Bond issuance transaction cost

Transaction costs relating to bond issuance are charged to the separate income statement on a straight-line basis over the term of the bond. At initial recognition, these transaction costs are deducted from liability component of the bond.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Currency: million VND

	31 December 2024	31 December 2023
Cash on hand	548	357
Cash at banks	19,994,344	12,138,174
Cash in transit	7	-
Cash equivalents	6,916,525	775,791
TOTAL	26,911,424	12,914,322

Cash equivalents as at 31 December 2024 comprise bank deposits in VND with terms from 1 month to 3 months, earning interests at rates 1.6% to 1.9% per annum, (as at 31 December 2023: from 2.1% to 3.2% per annum).

5. HELD-FOR-TRADING SECURITIES

Currency: million VND

	31 December 2024	31 December 2023
Short-term bank deposits (i)	1,126,128	795,813
Other investments	-	2,368,268
TOTAL	1,126,128	3,164,081

(i) Short-term bank deposits in VND as at 31 December 2024 have terms ranging from 6 months to 12 months and earning interests at rates ranging from 2.9% to 5.8% per annum (as at 31 December 2023: from 3.2% to 7.1% per annum).

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024**6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS****6.1 Short-term trade receivables**

	Currency: million VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Sale of real estates	8,100,361	7,540,149
Rendering construction services and related services	2,094,183	2,635,630
Rendering management services and sales consulting services	2,902,044	326,675
Disposal of investments	2,197,142	5,709,954
Rendering real estate management services	312,278	419,127
Leasing activities and rendering related services	84,359	66,508
Others	306,400	100,777
TOTAL	15,996,767	16,798,820
<i>In which:</i>		
Trade receivables from others	11,914,250	12,889,175
Trade receivables from related parties (Note 29)	4,082,517	3,909,645
Provision for doubtful short-term trade receivables	(35,272)	(35,272)

6.2 Short-term advances to suppliers

	Currency: million VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Short-term advances to other suppliers	10,286,438	12,458,877
Short-term advances to related parties	14,519,288	9,466,017
TOTAL	24,805,726	21,924,894
Provision for doubtful advances to suppliers	(26,278)	(26,278)

7. LOAN RECEIVABLES

	Currency: million VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Short-term loan receivables		
Short-term loan to related parties (Note 29)	89,499,571	24,135,741
Current portion of long-term loan receivables	192,955	17,193
TOTAL	89,692,526	24,152,934
Provisions for doubtful loan receivables	(16,000)	(16,000)
Long-term loan receivables		
Long-term loan to related parties (Note 29)	4,114,716	4,190,307
Others	-	-
TOTAL	4,114,716	4,190,307

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024

8. OTHER RECEIVABLES

	Currency: million VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Short-term		
Advances for land clearance	10,110,795	10,164,932
Advance under Business and Investment Co-operation contracts (i)	29,036,011	36,498,402
Deposit, capital contribution for Business and Investment Co-operation contracts (ii)	4,438,909	18,952,295
Receivables from loan, bond interest and other contract	5,615,442	5,428,931
Receivable of distribution	3,027,292	1,281,074
Receivables form collection and payment on behalf	808,565	753,170
Receivables from transfer agreement	-	821,600
Short-term deposits, mortgage	13,293	101,690
Others	3,646,558	180,707
TOTAL	56,696,865	74,182,801
<i>In which:</i>		
Receivables from other parties	42,819,760	52,355,404
Receivables from related parties (Note 29)	13,877,105	21,827,397
Provision for doubtful other short-term receivables	(75,000)	(75,000)
Long-term		
Deposit, capital contribution for Business and Investment Co-operation contracts (ii)	19,201,653	14,673,246
Loan interest	288,259	121,675
Deposit for rental purpose	13,187	13,214
Others	48,000,364	307
TOTAL	67,503,463	14,808,442
<i>In which:</i>		
Receivables from other parties	19,511,460	10,046
Receivables from related parties (Note 29)	47,992,003	14,798,396

- (i) There are the advances to counterparties pursuant for Business and Investment Co-operation contracts.
- (ii) Mainly include capital contributions under Business and Investment cooperation contracts in order to invest and develop a number of real estate projects and other assets.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024

9. INVENTORIES

	Currency: million VND			
	31 December 2024		31 December 2023	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Inventory properties under construction (i)	11,648,138	-	31,654,798	-
Work in progress (ii)	117,871	-	2,584,082	-
Completed inventory properties	205,477	(1,244)	217,802	(1,244)
Inventories acquired for sales	76,223	(1,271)	104,430	(1,271)
Others	7,919,941	-	704,225	-
TOTAL	19,967,650	(2,515)	35,265,337	(2,515)

(i) Mainly includes land use fee, construction and development costs for apartments, villas for sale.

(ii) Includes the costs incurred related to the rendering of general constructor services, consultancy services to investors of projects.

10. PREPAID EXPENSES

	Currency: million VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Short-term		
Selling expenses related to inventory properties not yet handed over	480,603	331,843
Bond management service fees	123,205	108,653
Others short-term prepaid expenses	81,014	86,313
TOTAL	685,422	526,809
Long-term		
Land rental fee	581,891	581,891
Tools and supplies	61,042	22,649
Repair and leasehold improvement	9,699	8,592
Others	153,919	90,272
TOTAL	806,551	703,404

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter IV 2024

11. OTHER ASSETS

	Currency: million VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Short-term		
Deposits for investment purpose (i)	14,090,638	17,913,487
TOTAL	14,090,638	17,913,487
<i>In which:</i>		
Deposits to other parties	1,890,938	17,663,787
Deposits to related parties (Note 29)	12,199,700	249,700
Long-term		
Deposits for investment purpose (i)	29,271,232	54,285,900
Deposits for commercial purpose (ii)	1,032,337	1,032,337
TOTAL	30,303,569	55,318,237
<i>In which:</i>		
Deposits to others	2,338,340	2,547,588
Deposits to related parties (Note 29)	27,965,229	52,770,649

- (i) Deposits to a number of counterparties and affiliates to acquire shares/capital contributions and for project transfer/project development of some real-estate projects.
- (ii) An unsecured deposit to a counterparty earning interest rate which is determined by interest paid-in-arrear VND saving rate. The deposit and interest will be used as settlement for 10% of contract value under separate contracts between the Company and this counterparty.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Others	<i>Currency: million VND</i> <i>Tctal</i>
Cost:						
As at 31 December 2023	2,916,454	858,642	31,380	22,060	15,943	3,844,479
Construction completed	52,959	(80,258)	4,869	0	0	(22,430)
Newly purchased	11,652	20,962	51,311	714	1,744	86,383
Disposal	(981,149)	(51,716)	(9,300)	(31)	0	(1,042,196)
Reclassify	3,240	952	847	75	0	5,114
As at 31 December 2024	2,003,156	748,582	79,107	22,818	17,687	2,871,350
Accumulated depreciation:						
As at 31 December 2023	180,993	251,187	12,404	21,127	14,556	480,266
Depreciation for the year	65,621	114,936	8,081	569	1,537	190,744
Disposal	(107,654)	(33,131)	(765)	(31)	0	(141,531)
Reclassify	(21,626)	(43,970)	412	75	18	(65,031)
As at 31 December 2024	117,334	289,022	20,132	21,740	16,110	464,338
Net carrying amount:						
As at 31 December 2023	2,735,461	607,455	18,976	933	1,388	3,364,213
As at 31 December 2024	1,885,822	459,560	58,975	1,078	1,577	2,407,012

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

13. INVESTMENT PROPERTIES

	Currency: million VND		
	Land use rights, buildings and structures	Machinery and equipment	Total
Cost:			
As at 31 December 2023	5,296,669	691,552	5,988,221
Increase	1,424,017	272,578	1,696,595
Disposal	(1,818,349)	-	(1,818,349)
As at 31 December 2024	4,902,337	964,130	5,866,467
Accumulated depreciation:			
As at 31 December 2023	1,353,934	371,080	1,725,014
Depreciation for the year	86,634	48,378	135,012
Disposal	(89,313)	-	(89,313)
As at 31 December 2024	1,351,254	419,459	1,770,713
Net carrying amount:			
As at 31 December 2023	3,942,735	320,472	4,263,207
As at 31 December 2024	3,551,082	544,672	4,095,754

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

14. CONSTRUCTION IN PROGRESS

Currency: million VND

31 December 2024 31 December 2023

Dream City Project	2,022,033	1,350,222
Dai An Project	596,764	805,287
Build service	157	32,363
Others	3,960,069	941,135
TOTAL	6,579,023	3,129,007

15. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

Currency: million VND

31 December 2024

31 December 2023

	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>
Investments in subsidiaries (Note 15.1)	66,076,496	(247,885)	34,590,568	(235,587)
Investments in joint ventures and associates	87,991	-	87,991	-
Investments in other entities (Note 15.2)	8,141,598	-	3,878,696	-
Long-term held-to-maturity investments	1,209	-	-	-
TOTAL	74,307,294	(247,885)	38,557,255	(235,587)

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

15. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS (continued)

15.1 Investment in subsidiaries

Details of the Company's subsidiaries, the direct and indirect voting rights and the direct and indirect equity interest of the Company in those subsidiaries are represented in Note 1.

	31 December 2024		31 December 2023	
	Number of shares	Amount (*) (million VND)	Number of shares	Amount (*) (million VND)
				Direct ownership
VHIZ JSC	943,500,000	9,435,000	943,500,000	51.00%
Ecology JSC	230,437,848	5,129,226	230,437,848	98.18%
Dai An LLC	348,000,000	7,008,000	98,000,000	99.43%
Can Gio JSC	1,422,739,160	19,417,290	257,055,891	43.69%
Metropolis Hanoi LLC	-	-	(**)	-
Royal City JSC	42,905,000	1,454,627	42,905,000	96.85%
GS Cu Chi JSC	32,217,673	1,180,897	32,217,673	98.00%
Millenium LLC	(**)	855,960	(**)	100.00%
Vintis JSC	395,000	111,591	395,000	79.00%
Delta JSC	1,000,000	49,200	1,000,000	1.00%
Muoi Cam Ranh JSC	59,400,000	3,435,600	59,400,000	99%
Cam Ranh JSC	173,471,251	4,924,850	-	46.26%
SV West Ha Noi 2	2,050,000	20,500	200,900,000	0.5%
Green City JSC	30,105,000	605,758	30,105,000	4.5%
Vincons JSC	99,000,000	990,000	9,900,000	99%
Vincons Windows JSC	9,900,000	99,000	9,900,000	99%
Hiep Thanh Cong JSC	2,651,390	14,700	2,651,390	49.00%
Ca Tam JSC	3,102,948	43,821	3,102,948	48.67%
Berjaya Vietnam International University				
Town LLC	5,084,746	50,847	5,084,746	0.25%
Vinh Xanh 1 JSC	(**)	3,871,625	-	-
Vinh Xanh 2 JSC	(**)	4,324,324	-	-
Lighthouse 2 JSC	(**)	3,053,680	-	-
TOTAL		66,076,496		34,590,568

(*) As at 31 December 2024, the Company did not determine fair value of these investments because shares of these companies are not listed on the stock market.

(**) These are limited liability companies

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

15. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS (continued)

15.2 Investments in joint ventures and associates

	31 December 2024			31 December 2023				
	Number of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Amount (million VND) (*)	Number of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Amount (million VND)
VIN3S JSC	8,799,063	47.5%	47.5%	87,991	8,799,063	47.5%	47.5%	87,991
TỔNG CỘNG				87,991				87,991

(*) As at 31 December 2024, the Company did not determine fair value of these investments because shares of these companies are not listed on the stock market,

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

15. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS (continued)

15.3 Investments in other entities

	31 December 2024			31 December 2023				
	Number of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Amount (million VND) (*)	Number of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Amount (million VND)
Thang Long Real Estate Trading Investment JSC ("Thang Long Real Estate JSC")	500,000	10%	10%	13,500	500,000	10%	10%	13,500
Phat Loc Commercial Investment Trading LLC ("Phat Loc LLC")	(**)	-	51%	342,909	(**)	-	51%	342,909
S-Vin Real Estate JSC	34,362,042	9.45%	9.45%	343,621	34,362,042	9.45%	9.45%	343,621
MV2 Vietnam Real Estate JSC	208,143,374	21.90%	21.90%	2,081,434	182,853,450	19.73%	19.73%	1,874,790
Newlife Trading Service Entertainment JSC	19,701,000	9.9%	9.9%	197,010	19,701,000	9.9%	9.9%	197,010
Truong Loc Real Estate Development and Investment Co., Ltd	(**)	-	-	-	(**)	-	1%	47,347
Phat Dat Real Estate Development and Investment Co., Ltd	(**)	-	-	-	(**)	-	7.93%	597,579
Vinschool JSC	-	-	-	-	40,643,100	-	80.25%	406,431
Dai Duong Xanh Real Estate Development and Investment Co., Ltd	(**)	-	-	-	(**)	-	0.5%	11,704
Hai Dang Real Estate Development and Investment Co., Ltd	(**)	-	-	-	(**)	-	0.5%	26,298
Truong Minh Real Estate Development and Investment Co., Ltd	(**)	-	-	-	(**)	-	0.5%	17,507
VYHT Joint Stock Company	283,634,480	19.93%	19.93%	2,836,346	-	-	-	-
NVY Viet Nam Development Joint Stock Company	232,677,914	19.914%	19.914%	2,326,778	-	-	-	-
TOTAL				8,141,598				3,878,696

(*) As at 31 December 2024, the Company did not determine fair value of these investments because shares of these companies are not listed on the stock market.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

16. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS**16.1 Short-term trade payables**

	Currency: million VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Short-term trade payables	10,388,859	12,072,395
Trade payables to related parties (Note 33)	3,533,420	2,106,822
TOTAL	13,922,279	14,179,217

16.2 Short-term advances from customers

	Currency: million VND	
	31 December 2024	31 December 2023
Advances from customers under sales and purchase agreements (i)	27,749,115	22,658,673
Advances from customers for construction services	6,189,503	4,312,124
Advances from sale consultancy agreements	126,025	658,646
TOTAL	34,064,643	27,629,443

In which:

Advances from others	28,720,931	24,829,928
Advances from related parties	5,343,712	2,799,515

(i) These mainly represent advances to purchase apartments, villas and shophouses from customers.

17. STATUTORY OBLIGATIONS

	Currency: million VND			
	31 December 2023	Payable for the period	Payment made in the period	31 December 2024
Payables				
Corporate income tax	10,734,272	3,761,522	9,455,307	5,040,487
Personal income tax	39,047	331,435	259,506	110,976
Value-added tax	2,083,534	4,330,942	3,870,225	2,544,251
Other taxes	873,676	3,509,213	1,384,625	2,998,264
TOTAL	13,730,529	11,933,112	14,969,663	10,693,978

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

18. ACCRUED EXPENSES

Currency: million VND

31 December 2024 31 December 2023

Short-term

Accrued costs for operated investment property and handed over inventory properties	15,180,456	14,406,749
Accrued construction costs	9,333,333	5,998,926
Accrued commission fees and other expenses related to inventory properties	3,486,156	3,512,413
Accrued bond and loan interest expenses	935,506	433,089
Others	741,288	419,728

TOTAL**29,676,738 24,770,905***In which:*

Short-term accrual to others	25,639,766	23,196,854
Short-term accrual to related parties	4,036,972	1,574,051

Long-term

Accrued loan interest expenses	877,953	203,197
--------------------------------	---------	---------

TOTAL**877,953 203,197***In which:*

Long-term accrual to others	576,417	132,942
Long-term accrual to related parties	301,536	70,255

19. DEFERRED REVENUE

Currency: million VND

31 December 2024 31 December 2023

Short-term

Deferred revenue from real estate management service	337,390	488,143
Deferred revenue from leasing service	4,954	2,011

TOTAL**342,344 490,154****Long-term**

Deferred revenue from real estate management service	292,193	556,319
--	---------	---------

TOTAL**292,193 556,319**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

20. OTHER PAYABLES

Currency: million VND

Short-term	31 December 2024	31 December 2023
Deposits and other agreements related to real estate Projects (i)	10,211,789	13,516,098
Deposits under Business and Investment Co-operation Contracts (ii)	9,567,770	26,784,381
Deposit for transfer of real estate projects (iii)	674,000	7,493,500
Payable pursuant to letters of credit	1,681	3,330,138
Deposits for transfer of investments (iii)	1,009,007	5,690,226
Apartment maintenance funds held on behalf of customers (iv)	1,162,004	809,512
Deposits from agents and tenants	498,887	233,241
Payables for receipt on behalf	66,792,959	1,060,058
Payables profit from Business and Investment Co-operation Contracts	6,666,910	-
Others	27,427	618,126
TOTAL	96,612,434	59,535,280
<i>In which:</i>		
Short-term payables to others	27,064,342	51,189,567
Short-term payables to related parties (Note 33)	69,548,092	8,345,713
Long-term		
Deposits under business and investment co-operation contracts (ii)	3,712,763	2,245,370
Deposits for transfer of investments	30,676	-
Deposits for transfer of assets	971,481	1,724,658
Others	139,073	20,424
TOTAL	4,853,993	3,990,452
<i>In which:</i>		
Short-term payables to others	3,323,317	20,424
Short-term payables to related parties (Note 33)	1,530,676	3,970,028

- (i) Balance as at 31 December 2024 includes cash receipts under deposits and other agreements from customers and corporate counterparties related.
- (ii) These pertain to deposits from a number of affiliates/counterparties pursuant to Business and Investment Co-operation Contracts for purpose of operating and transferring co-operation of apartments, villas, shopping mall, school and hotel components of some company's Project.
- (iii) These are deposits from counterparties for the purpose of transferring Company's investments.
- (iv) These pertain to maintenance fund held on behalf of customers of the company's real estate projects, which will be handed over to Building Management Boards.

Vinhomes Joint Stock Company

BC9a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter IV 2024

21. LOAN AND DEBT

Currency: million VND

	31 December 2024		31 December 2023	
	Balance	Payable amount	Balance	Payable amount
Short-term				
Corporate bonds (Notes 21.2)	8,942,498	8,942,498	4,421,887	4,421,887
Short term loans from banks	19,173,627	19,173,627	11,664,731	11,664,731
Current portion of long-term loan from banks	-	-	1,314,000	1,314,000
Loans from corporate counterparties (Note 21.1)	297,550	297,550	100,000	100,000
Loans from related parties	5,333,673	5,333,673	476,612	476,612
	33,747,348	33,747,348	17,977,230	17,977,230
Long-term				
Corporate bond (Note 21.2)	22,339,540	22,339,540	10,943,937	10,943,937
Loans from corporate counterparties (Note 21.1)	500,000	500,000	3,924,777	3,924,777
Loans from related parties (Note 29)	43,457,792	43,457,792	19,585,500	19,585,500
Loans from banks	9,617,640	9,617,640	17,413,120	17,413,120
	75,914,972	75,914,972	51,867,334	51,967,334
TOTAL	109,662,320	109,662,320	69,844,564	69,944,564

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

21. LOANS AND DEBT (continued)

21.1 Loans from corporate counterparties

Loans from counterparties comprise:

- Loans from counterparties with total principal of VND 3,538 billion, bearing the interest rate at 11%-12% per annum and maturity date is in 2024 and 2025.

21.2 Corporate bonds

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Corporate bonds	31,282,038	15,365,824
<i>In Which:</i>		
<i>Current portion of Long-term corporate bonds</i>	<u>(8,942,498)</u>	<u>(4,421,887)</u>
TOTAL	<u>22,339,540</u>	<u>10,943,937</u>

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

21 LOANS AND DEBT (continued)

21.2 Corporate bonds (continued)

Underwriter		Ending balance	Maturity date	Interest rate		Collateral
Techcom Securities Joint Stock Company				Currency: million VND		
		2,076,485	November 2026	Interest rate for first four periods is 8.8% per annum, Interest rate for the following periods is calculated as 12-months interest paid-in-arrears VND saving rate (+) margin equal 2.8% per annum, Interest is paid every three months,		None
		1,495,538	April 2025	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months		(i)
		1,490,995	October 2025	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months		(i)
		1,987,993	October 2025	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months		(i)
		1,986,430	November 2025	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months		(i)
		1,985,316	December 2025	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months		(i)
		1,980,037	April 2026	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months		(i)
		1,980,037	April 2026	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months		(i)
		1,979,787	May 2026	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months		(i)
		2,471,845	June 2026	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months		(i)
		2,966,106	March 2027	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months		(i)

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter IV 2024

21 LOANS AND DEBT (continued)

21.2 Corporate bonds (continued)

Underwriter	Ending balance	Maturity date	Interest rate	Collateral
Techcom Securities Joint Stock Company	988,689	March 2027	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
	1,971,417	November 2027	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
	1,971,617	November 2027	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
	3,939,750	December 2027	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
	10,000	December 2027	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
TOTAL	31,282,038			(i)

(i) As at 31 December 2024, Collateral of this bond includes a real-estate project and other assets,

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

22. LONG-TERM PROVISION

The long term provision balance at 31 December 2024 mainly include provisions related to a deposit for payments under commercial purchase contracts, provision for warranty costs for construction contracts and for inventory properties in accordance with the warranty clause in the sales and purchase agreements.

23. OWNERS' EQUITY

23.1 Increase and decrease in owners' equity

	Issued share capital	Share premium	Equity's Other Fund	Undistributed earnings	Total
Currency: million VND					
Previous year					
As at 01 January 2023	43,543,675	965,023	20,000	36,485,972	81,014,670
- Withdrawal to other funds	-	-	5,000	(5,000)	-
- Net profit for the period	-	-	-	33,347,879	33,347,879
As at 31 December 2023	43,543,675	965,023	25,000	69,828,851	114,362,549
Current year					
As at 01 January 2024	43,543,675	965,023	25,000	69,828,851	114,362,549
- Withdrawal to other funds	-	-	5,000	(5,000)	-
- Net profit for the period	-	-	-	33,170,732	33,170,732
- Treasury stock	(2,469,555)	(8,015,632)	-	-	(10,485,187)
As at 31 December 2024	41,074,120	(7,050,609)	30,000	102,994,583	137,048,094

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**23. OWNERS' EQUITY** (continued)**23.2 Ordinary shares and preference shares***Unit: million VND*

	31 December 2024	31 December 2023
Authorised shares	4,107,412,040	4,354,367,488
Issued shares	4,107,412,040	4,354,367,488
<i>Ordinary shares</i>	4,107,412,040	4,354,367,488
<i>Preference shares</i>	-	-
Shares in circulation	4,107,412,040	4,354,367,488
<i>Ordinary shares</i>	4,107,412,040	4,354,367,488
<i>Preference shares</i>	-	-

The par value of outstanding shares: VND10,000 per share.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**24. REVENUES****24.1 Revenue from sale of goods and rendering of services**

	Currency: million VND	
	Quarter IV 2024	Quarter IV 2023
Gross revenue	15,940,124	8,000,846
<i>In which:</i>		
Revenue from sales of inventory properties	8,494,117	2,794,493
Revenue from rendering real estate management, leasing activities and related services	1,245,255	831,383
Revenue from rendering management, sale consultancy and project development services	2,801,299	265,185
Revenue from general construction, design consultancy, supervisor services and others	3,399,453	4,109,784
Deductions	-	
Net revenue	15,940,124	8,000,846

24.2 Finance income

	Currency: million VND	
	Quarter IV 2024	Quarter IV 2023
Income from Business and Investment Co-operation contracts	2,788,368	358,683
Interest income from deposits and loans	2,142,863	1,288,227
Other finance income	21,120	725,514
TOTAL	4,952,351	2,372,424

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**25. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED**

Currency: million VND

	Quarter IV 2024	Quarter IV 2023
Cost of inventory properties sold	5,919,854	2,771,992
Cost of rendering real estate management; leasing activities and related services	853,976	668,249
Cost of rendering management, sale consultancy and project development services	4,346,153	503,601
Cost of general construction, design consultancy, supervisor services and others	885,123	3,069,971
TOTAL	12,005,106	7,013,813

26. FINANCE EXPENSES

Currency: million VND

	Quarter IV 2024	Quarter IV 2023
Loan interest and bond issuance expenses	2,743,010	1,203,394
Other finance expenses	385,769	659,613
TOTAL	3,128,779	1,863,007

27. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Currency: million VND

	Quarter IV 2024	Quarter IV 2023
Selling expenses		
Commission	474,052	55,677
Labour costs	76,886	41,074
Marketing costs	(150,455)	68,972
Others	39,602	120,493
TOTAL	440,085	286,216
General and administrative expenses		
Labour costs	52,587	100,433
Depreciation and amortisation	1,926	5,815
Administrative expenses	416,297	499,940
Donation	1,503,606	722,227
TOTAL	1,974,416	1,328,415

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

28. CORPORATE INCOME TAX

The corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable profits (in 2023: 20%).

The tax returns filed by the Company are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the Separate financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

CIT expense

	Currency: VND	
	Quarter IV 2024	Quarter IV 2023
Current CIT expense	(201,488)	(511,692)
Deferred tax expenses	134,061	327,275
TOTAL	(67,427)	(184,417)

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2024 and 31 December 2023 were as follows:

Currency: million VND

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
------------------------	---------------------	---------------------	-------------------------	-------------------------

Short-term trade receivables (Note 6,1)

Thai Son JSC	Subsidiary	Receivables from share transfer	2,179,482	2,179,482
		Receivables from management services, sales consulting services, commission, Other receivables	37,397	66,372
Green City JSC	Subsidiary	Receivables from management services, sales consultant services, and others	30,408	17,416
		Other receivables	266,163	12,313
Vinschool LLC	Affiliate	Receivables from revenue sharing from education activity and related services	8,455	30,139
		Receivables from transfer real estate	1,259	1,057,324
Other affiliates		Other receivables	8,749	18,781
			88,438	-
			1,462,166	1,462,166
			4,082,517	3,909,645

Short-term advances to suppliers (Note 6,2)

Vincons JSC	Subsidiary	Advances for construction service	3,947	6,935,363
Vinfast trading	Affiliate	Advances for the purpose of providing services and goods	339,534	1,333,535
Vingroup	Parent company	Advances for management fee	3,081,334	-
Vincons window	Subsidiary	Advances for construction service	13	1,152,003
Other affiliates		Other advances	11,094,460	
			14,519,288	9,466,017

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONTINUED)

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2024 were as follows:
(continued)

Short-term Loan receivables (Note 7)

Details of short-term loan receivables as at 31 December 2024 as below:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount million VND</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Collateral</i>
SV Westent Hanoi 2 JSC	Subsidiary	42,121,361	11-12%	None
Sinh Thai LLC	Subsidiary	5,560,000	11-12%	None
Bao Lai JSC	Subsidiary	481,450	11-12%	(i)
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	1,862,160	12%	None
Metropolis	Subsidiary	4,477,000	12%	None
Truong Thinh JSC	Subsidiary	1,453,000	12%	None
Can Gio JSC	Subsidiary	5,579,000	12%	None
Green city JSC	Subsidiary	4,550,000	12%	None
Vinhomes HP industrial zone	Subsidiary	3,688,100	12%	None
Thai Son Investment Construction Corporation	Subsidiary	5,600,000	12%	None
Delta	Subsidiary	16,500	12%	None
TPX Holding	Subsidiary	4,500,000	12%	None
MillenniumTradingInvestmentAndDevelopment	Subsidiary	5,584,000	12%	None
Vinhomes Industrial Zone Investment JSC	Subsidiary	4,027,000	12%	None
		89,499,571		

(i) This loan is secured by assets of others subsidiary,

Details of short-term loan receivables as at 31 December 2024 and collateral on 2025 as below:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount million VND</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Collateral</i>
Can Gio JSC	Subsidiary	467,000	11 -12%	None
GS Cu Chi	Subsidiary	96,500	12%	None
Sinh Thai LLC	Subsidiary	62,000	12%	None
TNK JSC	Subsidiary	1,560,000	12%	None
SV Western Hanoi 2 JSC	Subsidiary	12,535,000	12%	None
Truong Thinh JSC	Subsidiary	5,000	12%	None
		14,725,500		

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONTINUED)

Amounts due to and due from related parties as at 31 december 2024 were as follows:
(continued)

Related parties	Relationship	Description	31 December 2024	31 December 2023
Other short-term receivables (Note 8)				
Vingroup JSC	Parent company	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	410,230	410,230
		Receivables from shared profit of Business and Investment Co-operation Contract	2,749,160	221,707
		Receivables from collection and payment on behalf	332,174	-
		Short-term deposits, mortgage	219	-
		Receivables from liquidation of investment cooperation contracts		7,300,000
Vincom Retail JSC	Affiliate	Receivables from shared profit of Business and Investment Co-operation Contract		1,146
Bao Lai JSC	Subsidiary	Loans Interest	642,709	89,425
Metropolis	Subsidiary	Loans Interest	1,289,239	643,666
Thai Son JSC	Subsidiary	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	2,824,766	2,824,766
		Receivables from shared profit of Business and Investment Co-operation Contract	73,679	243,126
		Receivables form collection and payment on behalf	11,559	-
Green City JSC	Subsidiary	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	-	8,417,299
		Receivables from shared profit of Business and Investment Co-operation Contract	-	763,768
		Receivables form collection and payment on behalf	8,830	-
		Other receivables	-	352,532
Sinh Thai JSC	Subsidiary	Loans Interest	5,525	476,092
		Other receivables		2,816
Other affiliates	Affiliate	Other receivables		2,815,382
			13,877,105	24,561,955

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONTINUED)

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2024 and 31 December 2023 were as follows

			Currency: million VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Description</i>	31 December 2024	31 December 2023
Other current assets (Notes 11)				
Vingroup – CP JSC	Parent company	Deposit for project transferring	12,199,700	7,549,700
			12,199,700	7,549,700

Short-term trade payables (Note 16,1)

			Currency: million VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	31 December 2024	31 December 2023
Vingroup – CP JSC	Parent company	Service payables	30,901	79,725
Vincom retail	Affiliate	Service payables	171,804	134,209
Vincons 1 JSC	Affiliate	Construction payables	3,051,146	1,305,552
Vinfast trading JSC	Affiliate	Construction payables	53	85,591
Vinsmart	Affiliate	Goods purchase payables	5,561	76,277
Green City JSC	Subsidiary	Goods purchase payables	16,491	202,121
Other affiliates	Affiliate	Other service payables	429,268	297,283

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONTINUED)

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2024 were as follows:
(continued)

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Description</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Other short – term payables (Note 20)				
Berjaya JSC	Subsidiary	Deposit received from investment cooperation contract	-	2,570,673
		Receive deposits for the purpose of transferring shares	5,129,226	5,129,226
Vefac	Affiliate	Payable from payment on behalf	63,348,366	
Vincom Retail JSC	Affiliate	Payable from payment on behalf	934,473	41,477
		Receives under deposits, loan agreements and other relates	41	-
Vinschool JSC	Affiliate	Deposit received from investment cooperation contract	-	454,312
Sinh Thai JSC	Subsidiary	Payable from payment on behalf	-	41,152
Green cityJSC	Subsidiary	Payable from payment on behalf	-	94,827
Other Affiliates		Other payables		14,046
			69,412,106	8,345,713

Other long-term payables (Note 20)

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>	<i>Description</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Vinschool LLC	Affiliate	Deposit received for investment cooperation contract	971,481	1,724,658
Vincom Retail Operates JSC	Affiliate	Deposit received for investment cooperation contract	1,229,072	1,090,000
Vinpearl JSC	Affiliate	Deposit received for investment cooperation contract	-	372,607
Vincom Retail JSC	Affiliate	Deposit received for investment cooperation contract	782,763	782,763
			3,323,317	3,970,028

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2024 as below: (continued)

Loans payables (Note 21)

Details of short-term loan payables as at 31 December 2024 as below:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount million VND</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Collateral</i>
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	498,900	11-12%	2025	None
Vinhomes Industrial zone JSC	Subsidiary	3,823,100	11-12%	2025	None
Berjaya International School	Subsidiary	1,028,673	11-12%	2025	None
		<u>5,333,673</u>			

Details of long-term loan payables as at 31 December 2024 as below:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount million VND</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Collateral</i>
Thai Son JSC	Subsidiary	17,626,656	12%	2026	None
Sinh Thai LLC	Subsidiary	6,249,958	12%	2026	None
Metropolis LLC	Subsidiary	3,177,000	12%	2026	None
Millennium LLC	Subsidiary	2,525,000	12%	2026	None
Others	Subsidiary	1,770,792	12%	2026	None
		<u>31,349,406</u>			

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**30. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE**

There is no other matter or circumstance that has arisen since the separate balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the Separate financial statements of the Company,



Ngo Phuong Thao
Preparer

Hanoi, Vietnam

24 January 2025



Le Tien Cong
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer



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") để 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		249.817.141	206.688.420
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	26.911.424	12.914.322
111	1. Tiền		19.994.899	12.138.531
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.916.525	775.791
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.126.128	3.164.081
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.126.128	3.164.081
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		187.038.394	136.906.899
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	50.090.005	74.182.801
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(153.490)	(152.550)
140	IV. Hàng tồn kho	9	19.965.135	35.262.822
141	1. Hàng tồn kho		19.967.650	35.265.337
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		14.776.060	18.440.296
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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		190.528.479	124.774.982
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		71.617.515	18.998.749
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)	-
220	II. Tài sản cố định		2.422.908	3.396.935
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)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	4.095.754	4.263.207
231	1. Nguyên giá		5.866.467	5.988.221
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.770.713)	(1.725.014)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		6.579.023	3.129.007
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	6.579.023	3.129.007
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	74.059.409	38.321.668
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	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		31.753.870	56.665.416
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
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		440.345.620	331.463.402

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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		303.297.525	217.100.853
310	I. Nợ ngắn hạn		219.357.675	158.494.223
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
330	II. Nợ dài hạn		83.939.850	58.606.630
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
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		137.048.095	114.362.549
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	137.048.095	114.362.549
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
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440.345.620	331.463.402



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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02-DN

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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		36.932.281	41.651.376
02	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		259.667	386.611
03	Các khoản dự phòng		142.404	577.403
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	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		17.980.529	31.065.104
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	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động kinh doanh		34.194.095	1.813.074
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(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	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(32.097.826)	(37.830.652)

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
	IV. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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, Kiều Ky, 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 Củ Chi ("Công ty GS Củ 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 Bỉnh, 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 hoá 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường 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 bằng chứng 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
TỔNG CỘNG	26.911.424	12.914.322

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
TỔNG CỘNG	1.126.128	3.164.081

- (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
TỔNG CỘNG	15.996.767	16.798.820
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
TỔNG CỘNG	24.805.726	21.924.894
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
Ngắn hạn		
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
TỔNG CỘNG	89.692.526	24.152.934
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(16.000)
Dài hạn		
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	4.114.716	4.190.307
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	4.114.716	4.190.307

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
Ngắn hạn		
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
TỔNG CỘNG	56.696.865	74.182.801
<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)
Dài hạn		
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
TỔNG CỘNG	67.503.463	14.808.442
<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	-
TỔNG CỘNG	19.967.650	(2.515)	35.265.337	(2.515)

- (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
Ngắn hạn		
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
TỔNG CỘNG	685.422	526.809
Dài hạn		
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
TỔNG CỘNG	806.551	703.404

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
<i>Trong đó:</i>		
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
<i>Trong đó:</i>		
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

B09a-DN

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

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
Nguyên giá:						
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
Vào ngày 31/12/2024	2.003.156	748.582	79.107	22.818	17.687	2.871.350
Giá trị khấu hao lũy kế:						
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)
Vào ngày 31/12/2024	117.334	289.022	20.132	21.740	16.110	464.338
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2023	2.735.461	607.455	18.976	933	1.388	3.364.213
Vào ngày 31/12/2024	1.885.822	459.560	58.974	1.079	1.577	2.407.012

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

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
Tăng 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
TỔNG CỘNG	6.579.023	3.129.007

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	-	-	-
TỔNG CỘNG	74.307.294	(247.885)	38.557.255	(235.587)

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 Cần Giờ	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.

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
TỔNG CỘNG				87.991				87.991

(*) 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	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				8.141.598				3.878.696

(*) 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>
TỔNG CỘNG	<u>13.919.798</u>	<u>14.179.217</u>

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>
TỔNG CỘNG	<u>34.064.643</u>	<u>27.629.443</u>
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
Phải nộp				
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>
TỔNG CỘNG	<u>13.730.529</u>	<u>11.933.112</u>	<u>14.969.663</u>	<u>10.693.979</u>

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
Ngắn hạn		
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
TỔNG CỘNG	29.676.738	24.770.905
<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
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	877.953	203.197
TỔNG CỘNG	877.953	203.197
<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
Ngắn hạn		
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
TỔNG CỘNG	342.344	490.154
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	292.193	556.319
TỔNG CỘNG	292.193	556.319

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
Ngắn hạn		
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
TỔNG CỘNG	96.612.434	69.535.280

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
TỔNG CỘNG	4.853.993	3.990.452

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

309a-DN

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

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	
Vay ngắn hạn					
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	
	33.747.348	33.747.348	17.977.230	17.977.230	
Nợ dài hạn					
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	
	75.914.972	75.914.972	51.867.334	51.867.334	
TỔNG CỘNG	109.662.320	109.662.320	69.844.564	69.844.564	

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)
TỔNG CỘNG	22.339.540	10.943.937

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

B09a-DN

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
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.	Tài sản đảm bảo
	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.	Không
	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 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)
	1.979.787	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)
	2.471.845	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)
	2.966.106	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 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)
	1.971.417	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)

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)

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.
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.
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.
<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.

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

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
Tổng doanh thu	15.940.124	8.000.846
Trong đó:		
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
Các khoản giảm trừ doanh thu		-
Doanh thu thuần	15.940.124	8.000.846

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
TỔNG CỘNG	4.952.351	2.372.424

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
TỔNG CỘNG	12.005.106	7.013.813

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
TỔNG CỘNG	3.128.779	1.863.007

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
Chi phí bán hàng		
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
TỔNG CỘNG	440.085	286.216
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
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
TỔNG CỘNG	1.974.416	1.328.415

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
TỔNG CỘNG	(67.427)	(184.417)

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
			4.082.517	3.909.645

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
			14.519.288	9.466.017

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
		89.499.571		

(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%	
		14.725.500		

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
			12.199.700	7.549.700

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
			69.412.106	8.345.713

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
			3.323.317	3.970.028

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
		5.333.673			

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	
		31.349.406			

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
VINHOMES JSC
Số/No.: 2401/CBTT-VHM

V/v: Công bố báo cáo tài chính Quý
IV năm 2024
Re: Announcement of financial
statements for the fourth quarter of
2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA
VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF
VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025
Hanoi, January 20, 2025

Kính gửi/To: Ủy ban Chứng khoán nhà nước/ *State Securities Commission of Vietnam*
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ *Hanoi Stock Exchange*

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Vinhomes thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4 năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau

Under the provisions of Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, by the Ministry of Finance in accordance with the disclosure of information on the securities market, Vinhomes Joint Stock Company (Vinhomes JSC) has disclosed its financial statements (FS) for the fourth quarter of 2024 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. Tên công ty/ *Organization's name*: Công ty Cổ phần Vinhomes/ Vinhomes JSC
2. Mã chứng khoán/ *Stock Code*: VHM
3. Địa chỉ trụ sở chính/ *Head Office Address*: Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội / *Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Long Bien District, Hanoi, Vietnam*
4. Điện thoại/ *Telephone*: +84 24 39749350 Fax: 024. 39749350
- Email: Website: <https://vinhomes.vn/vi/>(<https://vinhomes.vn/en>)
5. Nội dung của thông tin công bố/ *Contents of information disclosure*:
 - BCTC quý 4 năm 2024/ *Financial Statements in Quarter 4 2024*
 - ☒ BCTC riêng;/ *Separate Financial Statement.*
 - ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con); /*Consolidated Financial Statements (Listed company with subsidiaries)*



th

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)./ *Consolidated Financial Statements (Listed company with subordinate units under separate accounting structure.*

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ *Situations that required for explanation of the underlying reasons:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán năm 2024)/ *The audit organization has issued a non-unqualified opinion on the financial statements (for the interim financial statements /audited for the year 2024):*

☐ Có/Yes

☒ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory document in cases of tick "Yes":*

☐ Có/Yes

☒ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):/ *Profit after tax before and after audited financial statements stipulates the difference of more than 5%, from loss to profit or or vice versa*

☐ Có/ Yes

☒ Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory document in cases of tick "Yes":*

☐ Có / Yes

☒ Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:/ *Profit after tax in Statement of Profit or Loss has changed more than 10% in the comparison with prior period*

☒ Có/ Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory document in cases of tick "Yes":*

☒ Có/ Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/ *Profit after tax recorded loss, transfer from profit to loss in the same period of the prior year to a loss in the current period, or vice versa*

☐ Có/ Yes

☒ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory document in cases of tick "Yes":*

☐ Có/ Yes

☒ Không/ No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 24/01/2025 tại đường dẫn: <https://vinhomes.vn/vi/bao-cai-tai-chinh/> This information was published on the company's website on January 24, 2025 following the link: <https://vinhomes.vn/vi/bao-cai-tai-chinh/>

th

Tài liệu đính

kèm/Attach document:

- BCTC quý 4/2024/

Quarter 4 Financial

Statements

- Văn bản giải trình/

Explanatory document

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

Reported



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Chu Hằng

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
VINHOMES JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Số/No.: /2025/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính
Quý IV năm 2024
Re: Explanation of differences in financial
statements for the fourth quarter of 2024

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025
Hanoi, January 24, 2025

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2024

EXPLANATION OF DIFFERENCES IN FINANCIAL STATEMENTS FOR THE
FOURTH QUARTER OF 2024

Kính gửi/To: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước (State Securities Commission of Vietnam)
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (Ho Chi Minh Stock Exchange)
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (Hanoi Stock Exchange)

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III, Thông tư 96/2020/TT-BTC, ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty Vinhomes”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

In accordance with Article 4, Clause 14, Chapter III, Circular 96/2020/TT-BTC, issued on November 16, 2020 and effective from January 1, 2021 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the stock market, Vinhomes Joint Stock Company (“Vinhomes Company”) would like to explain the case where net profit after corporate income tax (“Net profit after tax”) changes by 10% or more compared to the same period last year:

(Đơn vị tính/ Unit: triệu VND/ million VND)

Chi tiêu/ Description	Q4-2024	Q4- 2023	Chênh lệch/ Difference	%	Giải thích Explanation
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất (Consolidated financial report's Net profit after tax)	14.103.691	1.932.822	12.170.869	629,7%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng (Separate financial report's Net profit after tax)	2.771.338	(61.929)	2.833.267	-4575%	(ii)

- i. Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2024 tăng 12.171 tỷ đồng, tương ứng tăng 629,7% so với cùng kỳ năm 2023, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:
- Net profit after tax of the consolidated financial statements for Q4 2024 increased by VND 12,171 billion, equivalent to an increase of 629.7% yoy, mainly due to the following reasons:

- Chi phí tài chính tăng 1.266 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng số dư vay trong kỳ để phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư;

Financial expenses increased by VND 1,266 billion , mainly due to the increase in loan balance during the period to serve business and investment activities

- Chi phí bán hàng tăng 154 tỷ đồng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 646 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

Selling expenses increased by VND 154 billion and General & administration expense increased by VND 646 billion mainly due to the increase in selling expenses of real estate properties delivered in the period.

Nội nhận/Recipients:

- Như trên /As above.
- Lưu / Archived

Người đại diện theo pháp luật/

Legal representative



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Chu Hằng



Handwritten blue initials 'D' and a signature.