

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)

Chỉ 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:



Handwritten signature or mark in blue ink.

- 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.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên /As above,
- Lưu / Archived

Người đại diện theo pháp luật/ 



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Chu Hằng



Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2024

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 65

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 38 ngày 3 tháng 12 năm 2024.

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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 Thiếu 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 1 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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		287.465.943	242.340.589
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	28.990.635	14.103.181
111	1. Tiền		21.851.228	13.121.831
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.139.407	981.350
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	3.270.313	3.833.948
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.500.000	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.770.313	3.833.948
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		171.858.073	132.871.090
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	19.318.165	19.513.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	23.473.056	17.430.700
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	17.220.112	4.944.650
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	112.050.675	91.205.974
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(203.935)	(223.256)
140	IV. Hàng tồn kho	9	48.723.136	55.317.712
141	1. Hàng tồn kho		48.780.704	55.371.865
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(57.568)	(54.153)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		34.623.786	36.214.658
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.175.078	1.347.675
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.223.892	873.205
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	53.793	41.294
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	32.171.023	33.952.484

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		273.258.247	202.290.086
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		100.341.453	33.800.118
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	2.066.805	1.050.800
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	98.274.648	32.749.318
220	II. Tài sản cố định		14.693.105	11.671.412
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	13.644.228	10.619.034
222	Nguyên giá		16.056.176	12.261.718
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.411.948)	(1.642.684)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		51.395	-
225	Nguyên giá		53.805	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.410)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình		997.482	1.052.378
228	Nguyên giá		1.387.967	1.381.279
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(390.485)	(328.901)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	17.215.929	17.036.905
231	1. Nguyên giá		19.461.538	18.824.484
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.245.609)	(1.787.579)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		83.690.530	60.790.104
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	83.690.530	60.790.104
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	12.849.279	7.760.265
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	190.680	187.469
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	12.294.236	7.624.903
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	-	(52.107)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16	364.363	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		44.467.951	71.231.282
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	2.870.273	1.906.934
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		1.318.779	995.119
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	39.797.022	67.693.078
269	4. Lợi thế thương mại	17	481.877	636.151
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		560.724.190	444.630.675

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		340.281.150	261.994.369
310	I. Nợ ngắn hạn		290.350.308	211.073.231
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	18.764.865	20.452.354
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	46.382.906	35.137.334
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	14.500.600	15.699.414
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	40.647.510	33.490.728
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	430.261	520.689
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	125.971.634	87.253.594
320	7. Vay ngắn hạn	23	43.306.496	18.289.641
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24.1	346.036	229.477
330	II. Nợ dài hạn		49.930.842	50.921.138
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	315.965	439.724
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	472.486	770.863
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	7.313.058	7.770.480
338	4. Vay dài hạn	23	37.985.689	38.393.923
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.445.872	1.168.679
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	24.2	2.397.772	2.377.469

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		220.443.040	182.636.306
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	220.443.040	182.636.306
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		41.074.120	43.543.675
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		41.074.120	43.543.675
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(6.755.610)	1.260.023
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.111.316	1.106.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		166.650.994	133.391.779
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		133.386.779	99.928.635
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		33.264.215	33.463.144
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		18.362.220	3.334.513
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		560.724.190	444.630.675

Trần Lê Ngọc Hải
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 1 năm 2025

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

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

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	33.136.430	8.920.226	102.045.377	103.556.722
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	33.136.430	8.920.226	102.045.377	103.556.722
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(21.179.868)	(7.124.700)	(69.620.423)	(67.850.123)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.956.562	1.795.526	32.424.954	35.706.599
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	10.500.201	4.577.850	26.342.523	19.954.131
22	7. Chi phí tài chính	28	(2.961.135)	(1.632.302)	(8.629.101)	(3.870.289)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(2.538.701)	(974.313)	(7.301.443)	(3.052.805)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	16.1	915	11.141	3.211	10.699
25	9. Chi phí bán hàng	29	(1.295.414)	(666.795)	(3.937.844)	(3.662.804)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(2.281.021)	(2.331.334)	(4.846.420)	(4.092.923)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.920.108	1.754.086	41.357.323	44.045.413

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
31	12. Thu nhập khác		84.324	738.012	797.530	784.716
32	13. Chi phí khác		(151.707)	(76.266)	(1.294.412)	(1.519.844)
40	14. Lỗ khác		(67.383)	661.746	(496.882)	(735.128)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		15.852.725	2.415.832	40.860.441	43.310.285
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(262.474)	451.824	(5.797.876)	(9.232.770)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	(1.486.560)	(934.834)	(10.097)	(544.639)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		14.103.691	1.932.822	35.052.468	33.532.876
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		11.536.820	1.867.161	31.527.156	33.371.406
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.566.871	65.661	3.525.312	161.470

Công ty Cổ phần Vinhomes

B02a-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	2.674	429	7.257	7.664



Trần Lê Ngọc Hải
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 1 năm 2025





Lê Tiến Công
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Hằng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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		40.860.441	43.310.285
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phần bổ lợi thế thương mại)		1.670.408	1.436.293
03	Các khoản dự phòng		71.283	153.498
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		231.300	156.755
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(24.066.030)	(17.006.296)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		7.301.443	3.052.805
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		26.068.845	31.103.340
09	Tăng các khoản phải thu (Giảm)/tăng hàng tồn kho		(92.355.768)	(48.765.045)
10	(Giảm)/tăng hàng tồn kho		9.448.273	(977.614)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		56.804.968	24.225.002
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(882.878)	3.567.140
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		(1.500.000)	2.352.947
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.127.784)	(4.176.671)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(10.891.805)	(5.812.208)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(21.436.149)	1.516.891

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(11.905.353)	(9.987.878)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		3.032.149	2.774.668
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(15.802.580)	(33.625.022)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		6.033.956	33.769.224
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(35.187.903)	(46.176.139)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		63.845.756	25.936.626
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		13.001.829	8.676.566
30	Lưu chuyển liền thuận từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		23.017.854	(18.631.955)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		23.653	5.700
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(10.485.188)	-
33	Tiền thu từ đi vay		67.028.116	53.107.991
34	Tiền trả nợ gốc vay		(42.655.596)	(32.712.229)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(605.236)	-
40	Lưu chuyển tiền thuận từ hoạt động tài chính		13.305.749	20.401.462

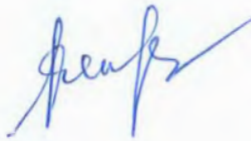
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		14.887.454	3.286.398
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	14.103.181	10.816.783
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	28.990.635	14.103.181



Trần Lê Ngọc Hải
 Người lập



Lê Tiên Công
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 1 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 Mẫn, 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 36 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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 13.119 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.940).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
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, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	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 (i)	100,00	99,91	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trí, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTFC Berjaya")	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ ("Công ty Thiên Niên Kỳ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center 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")	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
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	67,03	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,91	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	99,28	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị 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") (i)	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, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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, Thành phố Hà Nội	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
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 Đình, 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 Đốc Thăng (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 Đình, 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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	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, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
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, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
30	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh (i)	99,00	98,91	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Du lịch Cà Tầm (i)	100,00	99,95	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,95	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	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 Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	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	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	99,96	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
39	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	100	64,67	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản LightHouse 2	100	100	Căn ĐD 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 ĐD 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 ĐD 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
43	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	100	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 (i)	100	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 HỢP NHẤT (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 hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

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

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, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba 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.

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán 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 và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

Hàng hóa xây dựng

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

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

Hàng hóa khác

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị được xác định như sau:

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

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 và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

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

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

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 và các công ty con là bên cho thuê

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 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	15 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 5 năm

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

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

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 và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc.	27 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm

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

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

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

3.9 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 và các công ty con.

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

3.10 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2024**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)***Tiền thuê đất trả trước*

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

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

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

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty và các công ty con chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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 và các công ty con 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.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con thực hiện thanh toán.

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

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

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

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

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

3.17 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.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho 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 công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ 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

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh trong đó Công ty và các công ty con 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 hợp nhất.

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

3.21 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.23 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2024**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.24 Thông tin theo bộ phận**

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

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

3.25 Các bên liên quan

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

3.26 Chia tách công ty

Giao dịch chia tách công ty trong trường hợp Công ty là Công ty bị tách được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;
- ▶ Phần chênh lệch giữa tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty; và
- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.27 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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền mặt	2.231	1.813
Tiền gửi ngân hàng	21.848.997	13.120.018
Các khoản tương đương tiền	7.139.407	981.350
TỔNG CỘNG	28.990.635	14.103.181

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản đầu tư và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng, hưởng lãi suất từ 1,9% đến 4,8%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.770.313	1.770.313	1.465.680	1.465.680
Các khoản đầu tư khác	1.500.000	1.500.000	2.368.268	2.368.268
TỔNG CỘNG	3.270.313	3.270.313	3.833.948	3.833.948

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,5%/năm đến 6%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Đơn vị tính: triệu VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	12.388.035	12.458.383
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	4.330.887
Phải thu từ dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	2.697.220	1.565.179
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	2.517.238	305.408
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	464.579	212.869
Phải thu khác	1.275.143	640.296
TỔNG CỘNG	19.318.165	19.513.022
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ khách hàng</i>	17.328.306	17.998.111
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	1.989.859	1.514.911
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(47.121)	(48.055)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Đơn vị tính: triệu VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước cho người bán	23.060.014	16.053.601
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	413.042	1.377.099
TỔNG CỘNG	23.473.056	17.430.700
Dự phòng trả trước cho người bán	(26.924)	(32.152)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Đơn vị tính: triệu VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác	10.147.970	4.792.206
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	7.072.142	152.444
TỔNG CỘNG	17.220.112	4.944.650
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(16.000)	(27.650)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác	2.066.805	700
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	1.050.100
TỔNG CỘNG	2.066.805	1.050.800

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

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	65.835.560	39.499.219
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	26.858.983	36.498.402
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	8.499.832	237.748
Phải thu lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác	3.283.493	3.437.211
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	2.126.643	1.285.096
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	663.636	624.106
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	751.705	8.051.705
Phải thu khác	4.030.823	1.572.487
TỔNG CỘNG	112.050.675	91.205.974
Dự phóng phải thu ngắn hạn khác	(113.891)	(115.399)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>101.192.510</i>	<i>81.943.654</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>10.858.165</i>	<i>9.262.320</i>
Dài hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	48.000.000	-
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	32.174.847	16.361.232
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	17.479.916	16.239.804
Phải thu khác	619.885	148.282
TỔNG CỘNG	98.274.648	32.749.318
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>48.560.425</i>	<i>228.045</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>49.714.223</i>	<i>32.521.273</i>

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

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	37.212.545	-	51.306.372	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	7.703.006	-	2.300.235	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	411.413	(7.073)	393.726	(7.073)
Bất động sản mua để bán (iii)	1.817.875	(1.190)	120.932	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	1.635.865	(49.305)	1.250.600	(45.890)
TỔNG CỘNG	48.780.704	(57.568)	55.371.865	(54.153)

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City và một số dự án khác.
- (ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu, tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.
- (iii) Bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.
- (iv) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bán giao	757.985	1.090.082
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	123.205	108.653
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	293.888	148.940
TỔNG CỘNG	1.175.078	1.347.675
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	1.861.064	1.287.030
Chi phí công cụ, dụng cụ	724.445	439.201
Chi phí trả trước dài hạn khác	284.764	180.703
TỔNG CỘNG	2.870.273	1.906.934

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

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

11. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	32.171.023	33.952.484
TỔNG CỘNG	32.171.023	33.952.484
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	31.971.323	33.702.784
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	199.700	249.700
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	38.764.686	66.660.742
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	1.032.336
TỔNG CỘNG	39.797.022	67.693.078
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	4.696.561	1.738.808
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	35.100.461	65.954.270

- (i) Chủ yếu bao gồm các khoản đặt cọc một số công ty trong Tập đoàn và các đối tác để hợp tác phát triển và nhận chuyển nhượng một số dự án và mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng.
- (ii) Khoản đặt cọc cho một đối tác với lãi suất được xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng. 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/HN

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	8.659.483	2.818.633	715.107	36.461	32.034	12.261.718
Mua trong kỳ	20.807	3.172.965	174.958	913	2.038	3.371.681
Xây dựng cơ bản hoàn thành	1.308.758	248.099	19.458	-	-	1.576.315
Thanh lý, nhượng bán	(981.873)	(52.299)	(27.770)	41	(9.475)	(1.071.376)
Tặng/(giảm) khác	71.904	(127.518)	(26.170)	(314)	(64)	(82.162)
Số cuối kỳ	9.079.079	6.059.880	855.583	37.101	24.533	16.056.176
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	643.163	877.115	79.890	29.013	13.503	1.642.684
Khấu hao trong kỳ	262.695	493.396	115.953	1.473	3.793	877.310
Thanh lý, nhượng bán	(109.262)	(68.380)	(1.774)	(31)	(5.250)	(184.697)
Tặng/(giảm) khác	132.407	(55.558)	(217)	19	-	76.651
Số cuối kỳ	929.003	1.246.573	193.852	30.474	12.046	2.411.948
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	8.016.320	1.941.518	635.217	7.448	18.531	10.619.034
Số cuối kỳ	8.150.076	4.813.307	661.731	6.627	12.487	13.644.228

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	17.085.460	1.739.024	18.824.484
Xây dựng cơ bản hoàn thành	3.923.520	128.867	4.052.387
Thanh lý, nhượng bán	(1.821.322)	-	(1.821.322)
Tặng/(giảm) khác	(1.594.011)	-	(1.594.011)
Số cuối kỳ (i)	17.593.647	1.867.891	19.461.538
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ	1.138.720	648.859	1.787.579
Khấu hao trong kỳ	416.549	161.140	577.689
Thanh lý, nhượng bán	(90.183)	-	(90.183)
Giảm khác	(29.476)	-	(29.476)
Số cuối kỳ (i)	1.435.610	809.999	2.245.609
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	15.946.740	1.090.165	17.036.905
Số cuối kỳ (i)	16.158.037	1.057.892	17.215.929

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

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

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

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 1.463 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.720 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay và các khoản nhận đặt cọc nhằm đầu tư xây dựng các dự án. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 6,6%/năm đến 16%/năm.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Khu Đô thị Đại học Quốc tế	19.287.174	17.678.011
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	13.569.205	13.508.101
Một dự án tại Long An	9.315.336	-
Một dự án tại Thành phố Thủ Đức	6.853.171	6.575.422

16. 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 các công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1)	190.680	-	187.469	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)	12.294.236	-	7.624.903	(52.107)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	364.363	-	-	-
TỔNG CỘNG	12.849.279	-	7.812.372	(52.107)

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 12 tháng bằng VND.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 liên kết

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

STT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	23,20	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S")	8.799.063	47,51	47,51	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

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

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

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

	Giá trị đầu tư vào		Đơn vị tính: triệu VND
	Công ty Tường Phú	Công ty Vin3S	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:			
Số đầu kỳ	89.281	87.990	177.271
Số cuối kỳ	89.281	87.990	177.271
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu kỳ	(1.969)	12.167	10.198
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	(19)	3.230	3.211
Số cuối kỳ	(1.988)	15.397	13.409
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	87.312	100.157	187.469
Số cuối kỳ	87.293	103.387	190.680

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024				Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dư phòng (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dư phòng (triệu VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam (*)	19,82	19,82	614.959	-	19,82	19,82	614.959	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 (**)	19,83	19,83	2.593.324	-	19,83	19,83	2.593.324	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam (*)	19,73	19,73	2.081.433	-	19,73	19,73	1.874.790	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	4,66	4,66	900.144	(52.107)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavincos (*)	1,00	1,00	22.223	-	1,00	1,00	22.223	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam (*)	10,00	10,00	363.620	-	10,00	10,00	363.620	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (*)	-	51,00	342.908	-	-	51,00	342.908	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife")	10,00	10,00	199.000	-	10,00	10,00	199.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt") (**)	-	-	-	-	7,93	7,93	597.580	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Trường Lộc ("Công ty Trường Lộc") (**)	-	-	-	-	1,00	1,00	47.347	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh (**)	-	-	-	-	0,50	0,50	11.703	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng (**)	-	-	-	-	0,50	0,50	26.298	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh (**)	-	-	-	-	0,50	0,50	17.507	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long") (*)	10,00	10,00	13.500	-	10,00	10,00	13.500	-
Công ty Cổ phần Phát triển NVY Việt Nam(*)	19,91	19,91	2.326.779	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần VYHT (*)	19,93	19,93	2.836.346	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			12.294.236				7.624.903	(52.107)

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá trị hợp lý.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: triệu VND

Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh

	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Quản lý Vinhomes	Công ty Tân Liên Phát	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty VinITIS	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng
Nguyên giá:									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.045	76.637	200.769	1.543.197
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.045	76.637	200.769	1.543.197
Phân bổ lũy kế:									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	260.406	202.872	870	68.454	199.793	85.485	28.750	60.416	907.046
Phân bổ trong năm:	36.987	28.815	124	11.573	33.777	15.304	7.663	20.031	154.274
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	297.393	231.687	994	80.027	233.570	100.789	36.413	80.447	1.081.320
Giá trị còn lại:									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	109.461	85.277	365	47.274	137.974	67.560	47.887	140.353	636.151
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	72.474	56.462	241	35.701	104.197	52.256	40.224	120.322	481.877

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả cho người bán	18.459.372	19.133.599
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	305.493	1.318.755
TỔNG CỘNG	18.764.865	20.452.354

18.2 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 chuyển nhượng bất động sản (i)	35.329.932	30.626.141
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	10.981.244	4.153.794
Các khoản người mua trả tiền trước khác	71.730	357.399
TỔNG CỘNG	46.382.906	35.137.334
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	36.875.157	33.022.551
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan</i>	9.507.749	2.114.783

- (i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại các dự án của Công ty và các công ty con.

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.326.781	5.841.121	(10.891.805)	7.276.097
Thuế giá trị gia tăng	2.298.840	6.107.062	(4.439.674)	3.966.228
Các loại thuế khác	1.073.793	4.967.963	(2.783.481)	3.258.275
TỔNG CỘNG	15.699.414	16.916.146	(18.114.960)	14.500.600
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cần trừ trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.062	34.080	(21.417)	35.725
Các loại thuế khác	18.232	-	(164)	18.068
TỔNG CỘNG	41.294	34.080	(21.581)	53.793

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	31.981.516	26.723.218
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	6.955.791	5.469.891
Các khoản chi phí phải trả khác	1.710.203	1.297.619
TỔNG CỘNG	40.647.510	33.490.728
Dài hạn		
Trích trước cho lãi vay phải trả	315.888	439.504
Trích trước các khoản chi phí khác	77	220
TỔNG CỘNG	315.965	439.724

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

21. 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	344.479	488.392
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	85.782	32.297
TỔNG CỘNG	430.261	520.689
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	286.189	556.319
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	186.297	214.544
TỔNG CỘNG	472.486	770.863

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	67.552.054	1.424.725
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	37.172.104	50.599.149
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (ii)	16.118.964	27.717.379
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	1.802.959	1.677.516
Các khoản thu hộ phải trả	1.124.154	762.686
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	991.500	569.086
Các khoản phải trả khác	1.209.899	4.503.053
TỔNG CỘNG	125.971.634	87.253.594
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>60.947.889</i>	<i>86.955.412</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>65.023.745</i>	<i>298.182</i>
Dài hạn		
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (ii)	6.879.474	7.670.931
Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	234.900	67.924
Các khoản phải trả khác	198.684	31.625
TỔNG CỘNG	7.313.058	7.770.480
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>1.933.584</i>	<i>110.254</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>5.379.474</i>	<i>7.660.226</i>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con;
- (ii) Số dư chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận, từ việc kinh doanh các cấu phần khách sạn và các cấu phần bất động sản tại một số dự án.
- (iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn;

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

23. VAY

	Số phải sinh trong kỳ				Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng	Giảm	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng	11.447.910	31.916.963	(22.097.853)	21.277.020	21.277.020	21.277.020
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	2.240.844	4.704.751	(3.217.724)	3.727.871	3.727.871	3.727.871
Vay ngắn hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	100.000	110.000	(200.000)	10.000	10.000	10.000
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	79.000	9.337.550	(79.000)	9.337.550	9.337.550	9.337.550
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	4.421.887	8.964.384	(4.440.000)	8.946.271	8.946.271	8.946.271
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	-	7.784	-	7.784	7.784	7.784
	18.289.641	55.041.432	(30.024.577)	43.306.496	43.306.496	43.306.496
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	19.313.120	587.474	(8.844.454)	11.056.140	11.056.140	11.056.140
Vay dài hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	8.136.866	12.669.000	(18.107.865)	2.698.001	2.698.001	2.698.001
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	10.943.937	22.205.379	(8.946.271)	24.203.045	24.203.045	24.203.045
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	36.285	(7.785)	28.503	28.503	28.503
	38.393.923	35.498.141	(35.906.375)	37.985.689	37.985.689	37.985.689
TỔNG CỘNG	56.683.564	90.539.573	(65.930.952)	81.292.185	81.292.185	81.292.185

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	6.611.560	Từ tháng 1 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.952.320	Từ tháng 1 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1.359.000	Từ tháng 3 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	1.839.867	Từ tháng 3 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.272.098	Từ tháng 1 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	2.792.531	Từ tháng 1 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	730.121	Từ tháng 2 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	1.752.472	Từ tháng 1 năm 2025	(i)
Ngân hàng Mizuho Bank., Ltd	USD	1.277.550	Từ tháng 10 năm 2025	
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	299.718	Từ tháng 8 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	297.768	Từ tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	51.789	Từ tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	VND	40.226	Từ tháng 1 năm 2025	(i)
TỔNG CỘNG		21.277.020		

Khoản vay

Khoản vay không có tài sản đảm bảo
Khoản vay có tài sản đảm bảo

Loại tiền

VND
VND

Lãi suất

Lãi suất 6,5%/năm
Lãi suất 5,8%/năm đến 15%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng bảo lãnh và một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; quyền tài sản của dự án và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo (i)
	Nguyên tệ	Triều VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	1.663.406	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 3 năm 2028	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	USD	-		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	5.174.322	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	USD	843.184	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2025	
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	4.722.375	Từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 3 năm 2027	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	2.364.000	Từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 12 năm 2025	
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.500.000	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 2 năm 2028	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	150.000	Tháng 11 năm 2025	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	225.000	Tháng 2 năm 2025 đến tháng 2 năm 2027	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	100.000	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2025	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	VND	768.908	Từ tháng 4 năm 2025 đến tháng 4 năm 2028	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	124.687	Từ tháng 4 năm 2025 đến tháng 10 năm 2025	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	VND	730.000	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	146.000	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 10 năm 2025	
TỔNG CỘNG		14.784.011		
Trong đó:				
Vay dài hạn		11.056.140		
Vay dài hạn đến hạn trả		3.727.871		

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

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất 7,4%/năm đến 16%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất 8,76%/năm đến 12%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; quyền tài sản từ một phần của dự án, một số tài sản cố định hữu hình, một số hàng tồn kho và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay từ các đối tác

Các khoản đi vay ngắn hạn từ các đối tác với tổng giá trị 10 tỷ VND, chịu lãi suất từ 3% đến 12%/năm và đáo hạn trong tháng 2 năm 2025.

Các khoản đi vay dài hạn từ các đối tác với tổng giá trị khoảng 12.035 tỷ VND, chịu lãi suất từ 11% đến 12%/năm và đáo hạn từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 7 năm 2026.

23.3 Trái phiếu phát hành

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
Trái phiếu dài hạn phát hành	33.149.316	15.365.824	
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(8.946.271)	(4.421.887)	
TỔNG CỘNG	24.203.045	10.943.937	

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam. Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.495.538 1.495.538	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.	(ii)	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.954.795	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)	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.076.485	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,875%/năm đến 9,275%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam. Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.478.987 3.478.987	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.	(ii)	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam. Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.985.316 1.985.316	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.	(ii)	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam. Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.986.430 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.	(ii)	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	5.939.860	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.	(iii)	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	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.	(iii)	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.943.033	Tháng 10 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.	(iii)	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	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.	(iv)	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.867.277	Tháng 8 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.	(iii)	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	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.	(iii)	Không
TỔNG CỘNG	33.149.316				
Trong đó:					
Trái phiếu dài hạn	24.203.045				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	8.946.271				

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

24.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

- Số dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa.

24.2 Dự phòng phải trả dài hạn

- Số dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ					Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng	Đơn vị tính: triệu VND
	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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			
Năm trước								
Số đầu năm	43.543.675	1.260.023	475.942	99.933.635	3.308.568	148.521.843		
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	33.371.406	161.470	33.532.876		
- Tăng do bán công ty con	-	-	625.374	-	(8)	625.366		
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu	-	-	-	91.738	(135.517)	(43.779)		
- không mất quyền kiểm soát	-	-	-	(5.000)	-	-		
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	-	-	-		
Số cuối năm	43.543.675	1.260.023	1.106.316	133.391.779	3.334.513	182.636.306		
Năm nay								
Số đầu năm	43.543.675	1.260.023	1.106.316	133.391.779	3.334.513	182.636.306		
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	31.527.156	3.525.312	35.052.468		
- Nhận thêm vốn góp của cổ đồng thiểu số	-	-	-	-	22.000	22.000		
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	1.653	1.653		
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu	-	-	-	1.737.059	12.083.978	13.821.037		
- không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(605.236)	(605.236)		
- Giảm do chia cổ tức	(2.469.555)	(8.015.633)	-	-	-	(10.485.188)		
- Giảm do mua lại cổ phiếu	-	-	-	(5.000)	-	-		
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	-	-	-		
Số cuối năm	41.074.120	(6.755.610)	1.111.316	166.650.994	18.362.220	220.443.040		

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	43.543.675	43.543.675
Mua lại cổ phiếu	(2.469.555)	-
Số cuối kỳ	41.074.120	43.543.675

25.3 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	4.107.412.004	4.354.367.488
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.107.412.004	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	4.107.412.004	4.354.367.488
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.107.412.004	4.354.367.488
Cổ phiếu phổ thông	4.107.412.004	4.354.367.488
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

26. DOANH THU

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2024</i>	<i>Quý IV năm 2023</i>
Tổng doanh thu	33.136.430	8.920.226
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>25.727.006</i>	<i>3.931.738</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công</i>	<i>2.982.363</i>	<i>3.000.007</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan</i>	<i>575.588</i>	<i>959.495</i>
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	<i>537.885</i>	<i>252.624</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>3.313.588</i>	<i>776.362</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	33.136.430	8.920.226

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2024</i>	<i>Quý IV năm 2023</i>
Thu thập từ chuyển nhượng khoản đầu tư	480.359	2.731.964
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.364.501	1.596.723
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	8.428.618	72.156
Thu nhập tài chính khác	226.723	177.007
TỔNG CỘNG	10.500.201	4.577.850

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2024</i>	<i>Quý IV năm 2023</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	14.768.386	2.768.981
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	2.540.909	2.708.740
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	500.144	778.286
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	280.896	113.879
Giá vốn khác	3.089.533	754.814
TỔNG CỘNG	21.179.868	7.124.700

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

28. 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	2.538.701	974.313
Chi phí tài chính khác	422.434	657.989
TỔNG CỘNG	2.961.135	1.632.302

29. 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 tư vấn, bảo lãnh, hoa hồng môi giới bất động sản và quảng cáo tiếp thị	882.676	294.053
Chi phí nhân viên	42.318	47.868
Chi phí bán hàng khác	370.420	324.874
	1.295.414	666.795
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	26.340	61.707
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	43.674	56.941
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.211.007	2.212.686
	2.281.021	2.331.334
TỔNG CỘNG	3.576.435	2.998.129

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (năm trước: 20%).

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	262.474	(451.824)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.486.560	934.834
TỔNG CỘNG	1.749.034	483.010

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng, phí tư vấn và phải thu khác	1.237.909	88.702
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản, doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	262.661	89.266
Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	2.897	396.165
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	486.392	940.778
			1.989.859	1.514.911
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</i>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	304.807	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	59.933	1.334.090
Các bên liên quan khác		Trả trước chi phí khác	48.302	43.009
			413.042	1.377.099

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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 cho mục đích hợp tác đầu tư	410.230	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	8.419.126	221.707
		Phải thu từ hợp đồng đặt cọc đầu tư dự án	-	7.300.000
		Các khoản khác	331.738	-
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	1.021.965	1.061.713
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	675.106	268.670
			10.858.165	9.262.320

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	29.294.847	13.571.232
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho thuê dài hạn	15.854.162	14.807.304
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	2.790.000	2.790.000
Công ty VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	1.540.944	1.253.697
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	234.270	99.040
			49.714.223	32.521.273

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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 nhận chuyển nhượng cổ phần	199.700	199.700
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	50.000
			199.700	249.700
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	34.041.849	65.954.270
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.058.612	-
			35.100.461	65.954.270
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	-	79.725
		Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả khác	18.220	2.300
Các bên liên quan khác		Các khoản phải trả khác	287.273	1.236.730
			305.493	1.318.755
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	5.959.659	2.050.000
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước theo các hợp đồng xây dựng, Nhận ứng trước cho hợp đồng tư vấn bán hàng	602.000	64.783
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	2.945.637	-
Các bên liên quan khác		Các khoản trả trước khác	453	-
			9.507.749	2.114.783

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

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2024</i>	<i>Quý IV năm 2023</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	11.536.820	1.867.161
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	11.536.820	1.867.161
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.314.103.007	4.354.367.488
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.314.103.007	4.354.367.488
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Quý IV năm 2024</i>	<i>Quý IV năm 2023</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.674	429

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

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

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

Trần Lê Ngọc Hải
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 1 năm 2025

Vinhomes Joint Stock Company

Consolidated financial statements

Quarter IV 2024



Vinhomes Joint Stock Company

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Consolidated balance sheet	4 - 7
Consolidated income statement	8 - 9
Consolidated cash flow statement	10 - 12
Notes to the consolidated financial statements	13 - 64

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 3 December 2024 as the latest.

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

The Company's head office is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-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 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 April 2024
Mr. Nguyen Ba Tin	Deputy Chief Executive Officer	Resigned on 5 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 to present this report and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2024.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

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

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

STATEMENT BY MANAGEMENT

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

For and on behalf of management:



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

24 January 2025

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 31 December 2024

Currency: Million VND

Code	ASSETS	Notes	31 December 2024	31 December 2023
100	A. CURRENT ASSETS		287,465,943	242,340,589
110	I. Cash and cash equivalents	4	28,990,635	14,103,181
111	1. Cash		21,851,228	13,121,831
112	2. Cash equivalents		7,139,407	981,350
120	II. Short-term investments	5	3,270,313	3,833,948
121	1. Held for trading securities		1,500,000	-
123	2. Held-to-maturity investments		1,770,313	3,833,948
130	III. Current accounts receivables		171,858,073	132,871,090
131	1. Short-term trade receivables	6.1	19,318,165	19,513,022
132	2. Short-term advances to suppliers	6.2	23,473,056	17,430,700
135	3. Short-term loan receivables	7	17,220,112	4,944,650
136	4. Other short-term receivables	8	112,050,675	91,205,974
137	5. Provision for doubtful short-term receivables		(203,935)	(223,256)
140	IV. Inventories	9	48,723,136	55,317,712
141	1. Inventories		48,780,704	55,371,865
149	2. Provision for obsolete inventories		(57,568)	(54,153)
150	V. Other current assets		34,623,786	36,214,658
151	1. Short-term prepaid expenses	10	1,175,078	1,347,675
152	2. Value-added tax deductible		1,223,892	873,205
153	3. Tax and other receivables from the State	19	53,793	41,294
155	4. Other current assets	11	32,171,023	33,952,484

CONSOLIDATED 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		273,258,247	202,290,086
210	<i>I. Long-term receivables</i>		100,341,453	33,800,118
215	1. Long-term loan receivables	7	2,066,805	1,050,800
216	2. Other long-term receivables	8	98,274,648	32,749,318
220	<i>II. Fixed assets</i>		14,693,105	11,671,412
221	1. Tangible fixed assets	12	13,644,228	10,619,034
222	Cost		16,056,176	12,261,718
223	Accumulated depreciation		(2,411,948)	(1,642,684)
224	2. Finance lease fixed asset		51,395	-
225	Cost		53,805	-
226	Accumulated depreciation		(2,410)	-
227	3. Intangible fixed assets		997,482	1,052,378
228	Cost		1,387,967	1,381,279
229	Accumulated amortisation		(390,485)	(328,901)
230	<i>III. Investment properties</i>	13	17,215,929	17,036,905
231	1. Cost		19,461,538	18,824,484
232	2. Accumulated depreciation		(2,245,609)	(1,787,579)
240	<i>IV. Long-term assets in progress</i>		83,690,530	60,790,104
242	1. Construction in progress	15	83,690,530	60,790,104
250	<i>V. Long-term investments</i>	16	12,849,279	7,760,265
252	1. Investments in associates	16.1	190,680	187,469
253	2. Investments in other entities	16.2	12,294,236	7,624,903
254	3. Provision for long-term investments	16.2	-	(52,107)
255	4. Held-to-maturity investments	16	364,363	-
260	<i>VI. Other long-term assets</i>		44,467,951	71,231,282
261	1. Long-term prepaid expenses	10	2,870,273	1,906,934
262	2. Deferred tax assets		1,318,779	995,119
268	3. Other long-term assets	11	39,797,022	67,693,078
269	4. Goodwill	17	481,877	636,151
270	TOTAL ASSETS		560,724,190	444,630,675

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

Currency: Million VND

Code	RESOURCES	Notes	31 December 2024	31 December 2023
300	C. LIABILITIES		340,281,150	261,994,369
310	i. Current liabilities		290,350,308	211,073,231
311	1. Short-term trade payables	18.1	18,764,865	20,452,354
312	2. Short-term advances from customers	18.2	46,382,906	35,137,334
313	3. Statutory obligation	19	14,500,600	15,699,414
315	4. Short-term accrued expenses	20	40,647,510	33,490,728
318	5. Short-term unearned revenue	21	430,261	520,689
319	6. Other short-term payables	22	125,971,634	87,253,594
320	7. Short-term loans	23	43,306,496	18,289,641
321	8. Short-term provisions	24.1	346,036	229,477
330	ii. Non-current liabilities		49,930,842	50,921,138
333	1. Long-term accrued expenses	20	315,965	439,724
336	2. Long-term unearned revenue	21	472,486	770,863
337	3. Other long-term liabilities	22	7,313,058	7,770,480
338	4. Long-term loans	23	37,985,689	38,393,923
341	5. Long-term deferred tax liabilities		1,445,872	1,168,679
342	6. Long-term provision	24.2	2,397,772	2,377,469

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

Currency: Million VND

Code	RESOURCES	Notes	31 December 2024	31 December 2023
400	D. OWNERS' EQUITY		220,443,040	182,636,306
410	I. Capital	25	220,443,040	182,636,306
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		(6,755,610)	1,260,023
420	3. Other funds belonging to owners' equity		1,111,316	1,106,316
421	4. Undistributed earnings		166,650,994	133,391,779
421a	- Undistributed earnings by the end of prior year		133,386,779	99,928,635
421b	- Undistributed earnings of current period		33,264,215	33,463,144
429	5. Non-controlling interests		18,362,220	3,334,513
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		560,724,190	444,630,675





Tran Le Ngoc Hai
Preparer

Le Tien Cong
Chief Accountant

Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

24 January 2025

Vinhomes Joint Stock Company

B02a-DN/HN

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT Quarter IV 2024

Currency: Million VND

Code	Items	Notes	Quarter IV 2024	Quarter IV 2023	For the year ended 31 December 2024	For the year ended 31 December 2023
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	26.1	33,136,430	8,920,226	102,045,377	103,556,722
02	2. Deductions	26.1	-	-	-	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	26.1	33,136,430	8,920,226	102,045,377	103,556,722
11	4. Cost of goods sold and services rendered	27	(21,179,868)	(7,124,700)	(69,620,423)	(67,850,123)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		11,956,562	1,795,526	32,424,954	35,706,599
21	6. Finance income	26.2	10,500,201	4,577,850	26,342,523	19,954,131
22	7. Finance expenses	28	(2,961,135)	(1,632,302)	(8,629,101)	(3,870,289)
23	<i>In which: Interest and bond issuance expenses</i>		(2,538,701)	(974,313)	(7,301,443)	(3,052,805)
24	8. Profit sharing from joint venture	16.1	915	11,141	3,211	10,599
25	9. Selling expenses	29	(1,295,414)	(666,795)	(3,937,844)	(3,662,804)
26	10. General and administrative expenses	29	(2,281,021)	(2,331,334)	(4,846,420)	(4,092,923)
30	11. Operating profit		15,920,108	1,754,086	41,357,323	44,045,413

Vinhomes Joint Stock Company

B02a-DN/HN

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (continued) Quarter IV 2024

Currency: Million VND

Code	Items	Notes	Quarter IV 2024	Quarter IV 2023	For the year ended 31 December 2024	For the year ended 31 December 2023
31	12. Other income		84,324	738,012	797,530	784,716
32	13. Other expenses		(151,707)	(76,266)	(1,294,412)	(1,519,844)
40	14. Other Loss		(67,383)	661,746	(496,882)	(735,128)
50	15. Accounting profit before tax		15,852,725	2,415,832	40,860,441	43,310,285
51	16. Current corporate income tax expenses	30	(262,474)	451,824	(5,797,876)	(9,232,770)
52	17. Deferred tax expenses	30	(1,486,560)	(934,834)	(10,097)	(544,639)
60	18. Net profit after tax		14,103,691	1,932,822	35,052,468	33,532,876
61	19. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		11,536,820	1,867,161	31,527,156	33,371,406
62	20. Net profit after tax attributable to non-controlling interests		2,566,871	65,661	3,525,312	161,470

Vinhomes Joint Stock Company

B02a-DN/HN

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (continued)
Quarter IV 2024

Currency: VND

Code	Items	Notes	Quarter IV 2024	Quarter IV 2023	For the year ended 31 December 2024	For the year ended 31 December 2023
70	21. Basic earning per share	32	2,674	429	7,257	7,664

Tran Le Ngoc Hai



Tran Le Ngoc Hai
Preparer

Le Tien Cong
Chief Accountant

Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam
24 January 2025

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
Quarter IV 2024

Currency: Million VND

Code	ITEMS	Notes	For the year ended 31 December 2024	For the year ended 31 December 2023
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		40,860,441	43,310,285
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation of tangible fixed assets and investment properties and amortisation of intangible fixed assets (including amortisation of goodwill)		1,670,408	1,436,293
03	Accrual of provisions		71,283	153,498
04	Foreign exchange losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		231,300	156,755
05	Profits from investing activities		(24,066,030)	(17,006,296)
06	Interest and bond issuance expenses		7,301,443	3,052,805
08	Operating profit before changes in working capital		26,068,845	31,103,340
09	Increase in receivables		(92,355,768)	(48,765,045)
10	Decrease/(increase) in inventories		9,448,273	(977,614)
11	Increase in payables (other than interest, corporate income tax)		56,804,968	24,225,002
12	(Increase)/decrease in prepaid expenses		(882,878)	3,567,140
13	(Increase)/decrease trading securities		(1,500,000)	2,352,947
14	Interest paid		(8,127,784)	(4,176,671)
15	Corporate income tax paid	19	(10,891,805)	(5,812,208)
20	Net cash flows (used in)/from operating activities		(21,436,149)	1,516,891

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
Quarter IV 2024

Currency: Million VND

Code	ITEMS	Notes	For the year ended 31 December 2024	For the year ended 31 December 2023
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(11,905,353)	(9,987,878)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		3,032,149	2,774,668
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(15,802,580)	(33,625,022)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		6,033,956	33,769,224
25	Payments for investments in other entities (net of cash held by entity being acquired)		(35,187,903)	(46,176,139)
26	Proceeds from sale of investments in other entities (net of cash held by entity being disposed)		63,845,756	25,936,626
27	Interest and dividends received		13,001,829	8,676,566
30	Net cash flows from/(used in) investing activities		23,017,854	(18,631,955)
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Proceeds from issuance of shares		23,653	5,700
32	Capital redemption, reacquisition of treasury shares		(10,485,188)	-
33	Drawdown of borrowings		67,028,116	53,107,991
34	Repayment of borrowings		(42,655,596)	(32,712,229)
36	Dividends paid and profit distributed		(605,236)	-
40	Net cash flows from financing activities		13,305,749	20,401,462

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
Quarter IV 2024

Currency: Million VND

Code	ITEMS	Notes	For the year ended 31 December 2024	For the year ended 31 December 2023
50	Net increase in cash and cash equivalents for the period		14,887,454	3,286,398
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the period	4	14,103,181	10,816,783
70	Cash and cash equivalents at the end of the period	4	28,990,635	14,103,181



Tran Le Ngoc Hai
Preparer



Le Tien Cong
Chief Accountant




Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

24 January 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED 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 3 December 2024 as the latest.

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

The Company's head office is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-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 36 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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
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") (i)	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") (i) (ii)	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 Joint Stock Company ("Berjaya VIUT JSC")	97.54	97.40	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
7	Royal City Real Estate Development and Investment Joint Stock Company ("Royal City JSC")	97.85	97.85	No. 72A Nguyen Trai Street, Thuong Dinh Ward, Thanh Xuan District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
8	Metropolis Hanoi Limited Liability Company ("Metropolis Hanoi LLC") (i)	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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
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>
9	Berjaya Vietnam Financial Center Limited Liability Company ("Berjaya VFC LLC")	67.50	67.50	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
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	100.00	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
13	Green City Development Joint Stock Company ("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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
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>
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, Viel 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 Thai Trading and Investment Joint Stock Company (i)	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	10th 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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
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>
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 (i)	99.00	98.91	10th Floor, TechnoPark Tower, Gia Lam Urban Area, Da Ton Commune, Gia Lam District, Hanoi, 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 Company Limited (i)	100.00	64.67	9 th floor Viettel Tower, No 70 Nguyen Van Cu Street, Hong Hai ward, Ha Long city, Quang Ninh province, Vietnam	Amusement parks and theme park entertainment services

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
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	Lot TĐ 6-02, Dai An Vinhomes Ocean Park, Nghia Tru Commune, Van Giang District, Hung Yen	Investing, developing and trading real estate properties
41	Vinh Xanh1 Real Estate Development Limited	99.74	99.74	Lot TĐ 6-02, Dai An Vinhomes Ocean Park, Nghia Tru Commune, Van Giang District, Hung Yen	Investing, developing and trading real estate properties
42	Vinh Xanh 2 Real Estate Development Limited	99.77	99.77	Lot TĐ 6-02, Dai An Vinhomes Ocean Park, Nghia Tru Commune, Van Giang District, Hung Yen	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 Eco-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 Eco-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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**2. BASIS OF PREPARATION****2.1 Accounting standards and system**

The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries, which are expressed in Vietnam Dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System, 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 consolidated 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 consolidated financial position and consolidated results of operations and consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 Applied accounting documentation system

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

2.3 Fiscal year

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

2.4 Accounting currency

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

2.5 Basis of consolidation

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**2. BASIS OF PREPARATION (continued)****2.5 Basis of consolidation (continued)**

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

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

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

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

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

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

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 not 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.

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

Inventory property

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

Cost includes:

- ▶ Freehold and 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.

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

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

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

Construction inventory

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

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

Other inventories

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

- Raw materials and consumables - cost of purchase on a weighted average basis.
- Finished goods - costs of materials and direct labour cost plus related general production cost which are allocated based on the ordinary course of business on a weighted average basis.

Provision for obsolete inventories

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

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

3.3 Receivables

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

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

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.

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

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

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

3.5 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 and its subsidiaries are the lessors

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

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

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

Where the Company and its subsidiaries are the lessees

Rentals under operating leases are charged to the consolidated 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.

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

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

3.7 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:

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.7 Depreciation and amortisation (continued)

Buildings and structures	15 – 48 years
Machinery and equipment	5 – 15 years
Means of transportation	6 – 10 years
Office equipment	3 – 5 years
Computer software	3 – 5 years
Others	2 – 5 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 and its subsidiaries.

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

Definite land use rights, buildings and structures	27 – 50 years
Machinery and equipment	7 – 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 consolidated 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.

3.9 Borrowing costs

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

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

3.10 Prepaid expenses

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.10 Prepaid expenses (continued)**

Short-term prepaid expenses include commission fees for selling inventory properties, provisional corporate income tax for downpayments from customers for the purchase of inventory properties at the Company and its subsidiaries' real estate projects and other prepaid expenses that are expected to generate future economic benefit within one ordinary course of business cycle.

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

Prepaid land rental

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

3.11 Business combinations and goodwill

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

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

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

Business combinations involving entities or businesses under common control

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.11 Business combinations and goodwill (continued)**

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

- ▶ The assets and liabilities of the two combined entities are reflected at their carrying amounts on the date of business combination;
- ▶ No goodwill is recognised from the business combination;
- ▶ The consolidated income statement reflects the results of the combined entities from the date of the business combination; and
- ▶ Any difference between the consideration paid and the net assets of the acquiree is recorded in equity.

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

3.12 Assets acquisitions and business combinations

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

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

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

3.13 Investments*Investments in associates*

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.13 Investments (continued)***Investments in associates (continued)*

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

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

Held-for-trading securities and investments in other entities

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

Held-to-maturity investments

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

Provision for diminution in value of investments

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

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

3.14 Payables and accruals

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

3.15 Provisions*General provision*

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.15 Provisions (continued)***General provision (continued)*

The Company and its subsidiaries assess onerous contracts are those contracts in which, the unavoidable costs of meeting the obligations under the contract exceed the economic benefits expected to be received under it. The unavoidable costs under a contract reflect the least net cost of exiting from the contract, which is the lower of the cost of fulfilling it and any compensation or penalties arising from failure to fulfil it. The Company and its subsidiaries recognise and assess obligations under onerous contracts as provisions and these provisions are made for each onerous contract.

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

Warranty provision for inventory properties

The Company and its subsidiaries estimate provision for warranty expenses based on revenues and available information about the repair of inventory property sold in the past.

3.16 Foreign currency transactions

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

- ▶ Transactions resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection;
- ▶ Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the commercial banks designated for payment; and
- ▶ 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 reporting period, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the consolidated balance sheet dates which are determined as follows:

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.17 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.

3.18 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.

3.19 Advances from customers purchasing inventory properties

Payments received from customers as deposits for purchasing apartments, villas and shophouses in the future, that do not meet the conditions for revenue recognition, are recognised and presented as "Advances from customers" in the liability section in the consolidated balance sheet. Incentives under promotion programs which are, in substance, revenue deductions are offset against account "Advance from customers" which are not qualified to be recognised as revenue for the period.

3.20 Revenue recognition

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

Revenue from sale of inventory property

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

Revenue from sale of inventory property also includes long-term lease of investment property qualified for recognition of outright sales. If the lease term is greater than 90% of the asset's useful life, the Company and its subsidiaries recognise the revenue for the entire prepaid lease payment if all following conditions are met:

- ▶ Lessee is not allowed to cancel the lease contract during the lease term, and the lessor is not responsible for reimbursing the prepaid lease payments under any circumstances;
- ▶ The prepaid lease payment is not less than 90% of the total estimated lease payment collected under contract over the lease period and lessee must pay all rental within 12 months from the commencement of the lease;
- ▶ Almost all risks and rewards associated with the ownership of leased assets are transferred to the lessee; and
- ▶ Lessor must estimate the full cost of leasing activity.

Rental income

Rental income arising from operating lease of properties is recognised in the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

Sale of goods

Revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of the goods have passed to the buyer, usually upon the delivery of the goods.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.20 Revenue recognition (continued)***Rendering services*

Revenue from rendering service is recognised when service is rendered for 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 and its subsidiaries' entitlement as an investor to receive the dividend is established.

Income from capital transfer

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

Income from Business and Investment Co-operation Contracts in which the Company and its subsidiaries are 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 consolidated income statement.

In the transaction in which the Company and its subsidiaries provide multiple products and services to the customer in the same arrangement, the Company and its subsidiaries determine the obligation to sell the product and the obligation to render the services separately and only recognises the revenue when each individual obligation is completed by the Company and its subsidiaries. The contract value is allocated to individual product by taking the total contract value minus the estimated fair value of the service. Payments from customers under contracts corresponding to the unfulfilled obligations are presented as "Advances from customers" or "Unearned revenues" in the consolidated balance sheet.

3.21 Construction contract

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.22 Taxation***Current income tax*

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

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

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

Deferred tax

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

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

- ▶ where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss;
- ▶ in respect of taxable temporary 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.

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 profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.22 Taxation (continued)***Deferred tax (continued)*

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at interim consolidated balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at consolidated balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

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

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

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

- ▶ either the same taxable entity; or
- ▶ when the Company and its subsidiaries intend either 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.

3.23 Earnings per share

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit/(loss) after tax for the period attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Company (after adjusting for interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.24 Segment information**

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

Real estate trading and related services are principal sources of revenue and profit of the Company and its subsidiaries, while revenue from other activities accounts for a minimal portion in the Company and its subsidiaries' total revenue. Therefore, management is of the view that there is only one segment for business. In addition, management defines the Company and subsidiaries's geographical segments to be based on the location of the assets which is in Vietnam.

3.25 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company and its subsidiaries 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 its subsidiaries and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of the family of any such individual.

3.26 Demerger

Demerger transactions where the Company is the demerged company are carried out as follows:

- ▶ Assets, liabilities transferred to the new company is deducted to the respective items in the consolidated balance sheet by the carrying value at the date of demerger;
- ▶ Difference between assets and liabilities transferred to the new company is deducted to equity in the consolidated balance sheet; and
- ▶ No gain or loss is recognised for the demerger transaction.

3.27 Bond issuance transaction cost

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

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

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<i>Currency: Million VND</i>	
	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Cash on hand	2,231	1,813
Cash at banks	21,848,997	13,120,018
Cash equivalents	7,139,407	981,350
TOTAL	<u>28,990,635</u>	<u>14,103,181</u>

Cash equivalents as at 31 December 2024 comprise short-term investments and bank deposits in VND with term ranging from 1 month to 3 months, earning interests at rates ranging from 1.9% to 4.8% per annum.

5. SHORT-TERM INVESTMENT

	<i>Currency: Million VND</i>			
	<i>31 December 2024</i>		<i>31 December 2023</i>	
	<i>Cost</i>	<i>Carrying value</i>	<i>Cost</i>	<i>Carrying value</i>
Short-term bank deposits	1,770,313	1,770,313	1,465,680	1,465,680
Other investments	1,500,000	1,500,000	2,368,268	2,368,268
TOTAL	<u>3,270,313</u>	<u>3,270,313</u>	<u>3,833,948</u>	<u>3,833,948</u>

Short-term bank deposits in VND as at 31 December 2024 have terms ranging from 3 months to 12 months and earning interest rates ranging from 2.5% to 6% per annum.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**6. TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS****6.1 Short-term trade receivables**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Sale of inventory properties	12,388,035	12,458,383
Disposal of investments	-	4,330,887
Rendering construction services and related services	2,697,220	1,565,179
Rendering real estate management services and related services	2,517,238	305,408
Leasing activities and rendering related services	464,579	212,869
Others	1,275,143	640,296
TOTAL	19,318,165	19,513,022
<i>in which:</i>		
Trade receivables from others	17,328,306	17,998,111
Trade receivables from related parties (Note 31)	1,989,859	1,514,911
Provision for doubtful short-term trade receivables	(47,121)	(48,055)

6.2 Short-term advances to suppliers

	<i>Currency: Million VND</i>	
	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Advances to other suppliers	23,060,014	16,053,601
Advances to related parties (Note 31)	413,042	1,377,099
TOTAL	23,473,056	17,430,700
Provision for doubtful advances to suppliers	(26,924)	(32,152)

7. LOAN RECEIVABLES

	<i>Currency: Million VND</i>	
	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Short-term		
Loans to counterparties	10,147,970	4,792,206
Loans to related parties (Note 31)	7,072,142	152,444
TOTAL	17,220,112	4,944,650
Provisions for doubtful loan receivables	(16,000)	(27,650)
Long-term		
Loans to counterparties	2,066,805	700
Loans to related parties (Note 31)	-	1,050,100
TOTAL	2,066,805	1,050,800

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

8. OTHER RECEIVABLES

Currency: million VND

31 December 2024 31 December 2023

Short-term

Advances for land clearance	65,835,560	39,499,219
Advances under Investment and Business Co-operation contracts	26,858,983	36,498,402
Receivables of shared profit from Co-operation Contracts	8,499,832	237,748
Receivables from lending interest, bank interest and interest from other contracts	3,283,493	3,437,211
Receivables from collection and payment on behalf	2,126,643	1,285,096
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation	663,636	624,106
Receivables from financial leases	751,705	8,051,705
Others	4,030,823	1,572,487
TOTAL	112,050,675	91,205,974

Provision for doubtful other short-term receivables (113,891) (115,399)

In which:

Receivables from others	101,192,510	81,943,654
Receivables from related parties (Note 31)	10,858,165	9,262,320

Long-term

Advances for land clearance	48,000,000	-
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	32,174,847	16,361,232
Receivables from finance leasing	17,479,916	16,239,804
Others	619,885	148,282
TOTAL	98,274,648	32,749,318

In which:

Receivables from others	48,560,425	228,045
Receivables from related parties (Note 31)	49,714,223	32,521,273

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

9. INVENTORIES

Currency: Million VND

	31 December 2024		31 December 2023	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Inventory properties under construction (i)	37,212,545	-	51,306,372	-
Work in progress (ii)	7,703,006	-	2,300,235	-
Completed inventory properties	411,413	(7,073)	393,726	(7,073)
Inventories acquired for sales (iii)	1,817,875	(1,190)	120,932	(1,190)
Others (iv)	1,635,865	(49,305)	1,250,600	(45,890)
TOTAL	48,780,704	(57,568)	55,371,865	(54,153)

- (i) Mainly includes land use fee, land clearance costs, consideration for acquisition of subsidiaries allocated as a part of project acquisition costs, construction and development costs of Vinhomes Ocean Park 2 Project, Vinhomes Ocean Park 3 Project, Vinhomes Grand Park Project, Vinhomes Ocean Park Project, Vinhomes Smart City Project and other projects.
- (ii) Mainly includes the costs incurred related to the rendering of general constructor services, consultancy services to investors of real estate projects.
- (iii) Includes villas, apartments and shophouses acquired for sales at certain real estate projects in the Northern of Vietnam.
- (iv) Mainly includes inventories, material to provide to the developers of projects, products from white marble and other products.

10. PREPAID EXPENSES

Currency: Million VND

	31 December 2024	31 December 2023
Short-term		
Selling expenses related to not yet handed over inventory properties	757,985	1,090,082
Bond management service fees	123,205	108,653
Others	293,888	148,940
TOTAL	1,175,078	1,347,675
Long-term		
Prepaid land rental (i)	1,861,064	1,287,030
Tools and supplies	724,445	439,201
Others	284,764	180,703
TOTAL	2,870,273	1,906,934

- (i) These are mainly prepaid land rental fee of Vinhomes Ocean Park 2 Project, Vinhomes Ocean Park Project and Vinhomes Smart City Project, and land rental rights for Ecology JSC's shopping malls operating under Business Co-operation Contracts.

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

11. OTHER ASSETS

	<i>Currency: Million VND</i>	
	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Short-term		
Deposits for investment purpose (i)	32,171,023	33,952,484
TOTAL	32,171,023	33,952,484
<i>In which:</i>		
<i>Deposits to others</i>	31,971,323	33,702,784
<i>Deposits to related parties</i> <i>(Note 31)</i>	199,700	249,700
Long-term		
Deposits for investment purpose (i)	38,764,686	66,660,742
Deposits for trading purpose (ii)	1,032,336	1,032,336
TOTAL	39,797,022	67,693,078
<i>In which:</i>		
<i>Deposits to others</i>	4,696,561	1,738,808
<i>Deposits to related parties</i> <i>(Note 31)</i>	35,100,461	65,954,270

- (i) Mainly includes deposits of some companies in the Group and partners to cooperate in the development and transfer of projects and acquiring shares of several companies owning potential real estate projects.
- (ii) A deposit to a counterparty earning interest rate which is determined by 12-month interest VND saving rate. The deposit and interest will be used as settlement for 10% of contract value under separate contracts between the Company and its subsidiaries and this counterparty.

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

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

Currency: Million VND

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Others	Total
Cost:						
Beginning balance	8,659,483	2,818,633	715,107	36,461	32,034	12,261,718
Newly purchased	20,807	3,172,965	174,958	913	2,038	3,371,681
Newly constructed	1,308,758	248,099	19,458	-	-	1,576,315
Disposal	(981,873)	(52,299)	(27,770)	41	(9,475)	(1,071,376)
Other increases/(decreases)	71,904	(127,518)	(26,170)	(314)	(64)	(82,162)
Ending balance	9,079,079	6,059,880	855,583	37,101	24,533	16,056,176
Accumulated depreciation:						
Beginning balance	643,163	877,115	79,890	29,013	13,503	1,642,684
Depreciation for the period	262,695	493,396	115,953	1,473	3,793	877,310
Disposal	(109,262)	(68,380)	(1,774)	(31)	(5,250)	(184,697)
Other increases/(decreases)	132,407	(55,558)	(217)	19	-	76,651
Ending balance	929,003	1,246,573	193,852	30,474	12,046	2,411,948
Net carrying amount:						
Beginning balance	8,016,320	1,941,518	635,217	7,448	18,531	10,619,034
Ending balance	8,150,076	4,813,307	661,731	6,627	12,487	13,644,228

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

13. INVESTMENT PROPERTIES

	Land use rights, buildings and structures	Machinery and equipment	Total
<i>Currency: Million VND</i>			
Cost:			
Beginning balance	17,085,460	1,739,024	18,824,484
Newly constructed	3,923,520	128,867	4,052,387
Disposal	(1,821,322)	-	(1,821,322)
Other increases/(decreases)	(1,594,011)	-	(1,594,011)
Ending balance (i)	17,593,647	1,867,891	19,461,538
Accumulated depreciation:			
Beginning balance	1,138,720	648,859	1,787,579
Depreciation for the period	416,549	161,140	577,689
Disposal	(90,183)	-	(90,183)
Others	(29,475)	-	(29,475)
Ending balance (i)	1,435,611	809,999	2,245,609
Net carrying amount:			
Beginning balance:	15,946,740	1,090,165	17,036,905
Ending balance: (i)	16,158,037	1,057,892	17,215,929

(i) Investment properties as at 31 December 2024 mainly include: parking components, offices for lease, observation deck, cuisine and convention centre and apartments, villas, shophouses for lease.

The Company and its subsidiaries have not yet performed a fair value of investment properties as at 31 December 2024 because of insufficient market information for fair value determination purpose.

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

14. CAPITALISED BORROWING COSTS

During the period, the Company and its subsidiaries capitalised borrowing costs to a value of VND 1.463 billion (for the period ended 31 December 2023: VND 1,720 billion). These borrowing costs mainly related to loans and deposits for investment in construction of projects. Capitalized borrowing costs arise from loans and deposits with interest rates ranging from 6.6%/year to 16%/year.

15. CONSTRUCTION IN PROGRESS

The cost of projects includes construction costs, site clearance compensation, land use fees, other costs and the purchase price of subsidiaries which are allocated as part of the cost of purchasing the project.

Details of construction in progress which are higher than 10% of total balance are as follows:

Currency: Million VND

	31 December 2024	31 December 2023
International University Urban Area Project	19,287,174	17,678,011
Vinhomes Long Beach Can Gio Project	13,569,205	13,508,101
Project in Long An Province	9,315,336	-
Project in Thu Duc City	6,853,171	6,575,422

16. LONG-TERM INVESTMENTS

Currency: Million VND

	31 December 2024		31 December 2023	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Investments in associates (Notes 16.1)	190,680	-	167,469	-
Investments in other entities (Notes 16.2)	12,294,236	-	7,624,903	(52,107)
Held-to-maturity investments (i)	364,363	-	-	-
TOTAL	12,849,279	-	7,812,372	(52,107)

(i) The balance as at 31 December 2024 includes investments in bank deposits in VND with original terms over 12 months.

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

16. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

16.1 Investments in associates

Details of associates, voting rights and equity interest of the Company and its subsidiaries in associates as at 31 December 2024 are as follows:

No.	Company name	No of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Head office	Principal activities
1	Tuong Phu Natural Stone Exploiting and Processing LLC ("Tuong Phu LLC")	(*)	40.00	26.20	Sub-quarter 13, Yen The Townlet, Luc Yen District, Yen Bai Province, Viet Nam	Exploiting, processing and trading stones, sand, gravel and clay
2	Vin3S Joint Stock Company ("Vin3S JSC")	8,799,063	47.51	47.51	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi, Viet Nam	Establish ecommerce platform

(*) These are limited liability companies.

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

16. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

15.1 Investments in associates (continued)

Details of investments in associates are as follows:

	Investments in		Total
	Tucing Phu LLC	Vin3S JSC	
Cost of investment:			
Beginning balance	89,281	87,990	177,271
Ending balance	89,281	87,990	177,271
Accumulated share in post-acquisition profit of the associates:			
Beginning balance	(1,969)	12,167	10,198
Share in post-acquisition profit of the associates for the period	(19)	3,230	3,211
Ending balance	(1,988)	15,397	13,409
Net carrying amount:			
Beginning balance	87,312	100,157	187,469
Ending balance	87,293	103,387	190,680

Currency: million VND

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

16. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

16.2 Investments in other entities

	31 December 2024				31 December 2023			
	Voting right (%)	Ownership (%)	Cost (million VND)	Provision (million VND)	Voting right (%)	Ownership (%)	Cost (million VND)	Provision (million VND)
MV Vietnam Real Estate Trading JSC (*)	19.82	19.82	614,959	-	19.82	19.82	614,959	-
MV1 Real Estate Trading LLC (**)	19.83	19.83	2,593,324	-	19.83	19.83	2,593,324	-
MV2 Vietnam Real Estate Trading JSC (*)	19.73	19.73	2,081,433	-	19.73	19.73	1,874,790	-
Vietnam Exhibition Fair Centre JSC	4.66	4.66	900,144	-	4.66	4.66	900,144	(52,107)
Xavinco Land JSC ("Xavinco JSC") (*)	1.00	1.00	22,223	-	1.00	1.00	22,223	-
S-Vin Viet Nam Real Estate Trading JSC (*)	10.00	10.00	363,620	-	10.00	10.00	363,620	-
Phat Loc Commercial Investment Trading LLC ("Phat Loc LLC") (**)	-	51.00	342,908	-	-	51.00	342,908	-
Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company ("Newlife JSC") (*)	10.00	10.00	199,000	-	10.00	10.00	199,000	-
Phat Dat LLC (**)	-	-	-	-	7.93	7.93	597,580	-
Truong Loc LLC (**)	-	-	-	-	1.00	1.00	47,347	-
Dai Duong Xanh Real Estate Investment and Development Limited Liability Company ("Dai Duong Xanh LLC") (**)	-	-	-	-	0.50	0.50	11,703	-
Hai Dang Real Estate Investment and Development Limited Liability Company ("Hai Dang LLC") (**)	-	-	-	-	0.50	0.50	26,298	-
Truong Minh Real Estate Investment and Development Limited Liability Company ("Truong Minh LLC") (**)	-	-	-	-	0.50	0.50	17,507	-
Thang Long Real Estate Trading Investment JSC ("Thang Long Real Estate JSC") (*)	10.00	10.00	13,500	-	10.00	10.00	13,500	-
NVY Vietnam JSC (*)	19.91	19.91	2,326,779	-	-	-	-	-
VYHT JSC (*)	19.93	19.93	2,836,345	-	-	-	-	-
TOTAL			12,294,236				7,624,903	(52,107)

(*) As at 31 December 2024, the fair value of these investments has not been determined because of insufficient market information for fair value determination purpose.

(**) These are limited liability companies.

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

17. GOODWILL

	Goodwill arising from acquisition of Ecology JSC	Goodwill arising from acquisition of Vietnam Investment JSC	Goodwill arising from acquisition of Gia Lam LLC	Goodwill arising from acquisition of Vinhomes Management JSC	Goodwill arising from acquisition of Tan Lien Phat JSC	Goodwill arising from acquisition of Millerium LLC	Goodwill arising from acquisition of Vinitis JSC	Goodwill arising from acquisition of Bao Lai JSC and its subsidiaries	Total
Cost:									
Beginning balance	369,867	288,149	1,235	115,728	337,767	153,045	75,637	200,769	1,543,197
Ending balance	369,867	288,149	1,235	115,728	337,767	153,045	75,637	200,769	1,543,197
Accumulated amortisation:									
Beginning balance	260,406	202,872	870	66,454	199,793	85,485	28,750	60,416	907,046
Amortisation for the period	36,967	28,815	124	11,573	33,777	15,304	7,663	20,031	154,274
Ending balance	297,393	231,687	994	80,027	233,570	100,789	36,413	80,447	1,061,320
Net carrying amount:									
Beginning balance	109,461	85,277	365	47,274	137,974	67,560	47,887	140,353	636,151
Ending balance	72,474	56,462	241	35,701	104,197	52,256	40,224	120,322	481,877

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

18. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

18.1 Short-term trade payables

	<i>Currency: Million VND</i>	
	<i>Balance (Payable amount)</i>	
	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Short-term trade payables	18,459,372	19,133,599
Trade payables to related parties (Note 31)	305,493	1,318,755
TOTAL	18,764,865	20,452,354

18.2 Short-term advances from customers

	<i>Currency: Million VND</i>	
	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Downpayments from customers under sales and purchase agreements (i)	35,329,932	30,626,141
Advances from customers for construction services	10,981,244	4,153,794
Advances for other agreements	71,730	357,399
TOTAL	46,382,906	35,137,334

In which:

<i>Advances from others</i>	36,875,157	33,022,551
<i>Advances from related parties</i>	9,507,749	2,114,783

(i) Agreements to purchase inventory properties at real estate projects of the Company and its subsidiaries.

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

19. STATUTORY OBLIGATIONS

	<i>Currency: Million VND</i>			
	<i>Beginning balance</i>	<i>Payable for the period</i>	<i>Payment in made the period</i>	<i>Ending balance</i>
Payables				
Corporate income tax	12,326,781	5,841,121	(10,891,805)	7,276,097
Value added tax	2,298,840	6,107,062	(4,439,674)	3,966,228
Other taxes	1,073,793	4,967,963	(2,783,481)	3,258,275
TOTAL	15,699,414	16,916,146	(18,114,960)	14,500,600
	<i>Beginning balance</i>	<i>Receivable for the period</i>	<i>Offset during the period</i>	<i>Ending balance</i>
Receivables				
Corporate income tax	23,062	34,080	(21,417)	35,725
Other taxes	18,232	-	(164)	18,068
TOTAL	41,294	34,080	(21,581)	53,793

20. ACCRUED EXPENSES

	<i>Currency: Million VND</i>	
	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Short-term		
Accrued construction costs for inventory properties and other assets	31,981,516	26,723,218
Accrued commission fees and other expenses related to inventory properties	6,955,791	5,469,891
Others	1,710,203	1,297,620
TOTAL	40,647,510	33,490,728
Long-term		
Accrued interest expenses	315,888	439,504
Others	77	220
TOTAL	315,965	439,724

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

21. UNEARNED REVENUE

Currency: million VND

31 December 2024 31 December 2023

Short-term

Unearned revenue from real estate management service	344,479	488,392
Unearned revenue from leasing service	85,782	32,297

TOTAL	430,261	520,689
--------------	----------------	----------------

Long-term

Unearned revenue from real estate management service	286,189	556,319
Unearned revenue from leasing service	186,297	214,544

TOTAL	472,486	770,863
--------------	----------------	----------------

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

22. OTHER PAYABLES

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>
Short-term		
Payable under business co-operation contracts	67,552,054	1,424,725
Deposits and other agreements related to real estate projects (i)	37,172,104	50,599,149
Deposits and other agreements related to real estate projects (ii)	16,118,964	27,717,379
Apartment maintenance funds held on behalf of customers (iii)	1,802,959	1,677,516
Payable from disbursements on behalf	1,124,154	762,686
Deposit for transfer of investments	991,500	569,086
Others	1,209,899	4,503,053
TOTAL	125,971,634	87,253,594
<i>In which:</i>		
<i>Other short-term payables to others</i>	<i>60,947,889</i>	<i>86,955,412</i>
<i>Other short-term payables to related parties (Note 31)</i>	<i>65,023,745</i>	<i>298,182</i>
Long-term		
Deposits and other agreements related to real estate projects (i)	6,879,474	7,670,931
Long-term deposits for real estate leasing purposes	234,900	67,924
Others	198,684	31,625
TOTAL	7,313,058	7,770,480
<i>In which:</i>		
<i>Other long-term payables to others</i>	<i>1,933,584</i>	<i>110,254</i>
<i>Other long-term payables to related parties (Note 31)</i>	<i>5,379,474</i>	<i>7,660,226</i>

- (i) Balance as at 31 December 2024 includes cash receipts from customers and corporate counterparties under deposits and other agreements related to real estate properties of the Company and its subsidiaries.
- (ii) These pertain to deposits from a number of affiliates to the Company and its subsidiaries pursuant to business and investment co-operation contracts for purpose of operating and transferring co-operation of shopping mall, hotel and other components of real estate projects.
- (iii) These pertain to maintenance funds held on behalf of customers of real estate projects of the Company and its subsidiaries, which will be handed over to Building Management Boards.

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

23. LOANS

	31 December 2023			Movement during the period			31 December 2024	
	Balance	Payable amount		Increase	Decrease	Balance	Payable amount	
Short-term								
Short-term loans from banks	11,447,910	11,447,910		31,916,963	(22,087,853)	21,277,020	21,277,020	
Current portion of long-term loan from banks (Note 23.1)	2,240,844	2,240,844		4,704,751	(3,217,724)	3,727,871	3,727,871	
Short-term loans from counterparties (Note 23.2)	100,000	100,000		110,000	(200,000)	10,000	10,000	
Current portion of long-term loan from counterparties (Note 23.2)	79,000	79,000		9,337,550	(79,000)	9,337,550	9,337,550	
Current portion of long-term corporate bonds (Note 23.3)	4,421,887	4,421,887		8,964,384	(4,440,000)	8,946,271	8,946,271	
Current portion of long-term loan and financial liabilities	-	-		7,784	-	7,784	7,784	
	18,289,641	18,289,641		55,041,432	(30,024,577)	43,306,496	43,306,496	
Long-term								
Long-term loans from banks (Note 23.1)	19,313,120	19,313,120		587,474	(8,844,454)	11,056,140	11,056,140	
Loans from counterparties (Note 23.2)	8,136,866	8,136,866		12,669,000	(18,107,865)	2,698,001	2,698,001	
Corporate bonds (Note 23.3)	10,943,937	10,943,937		22,205,379	(8,946,271)	24,203,045	24,203,045	
Long-term loans and financial liabilities	-	-		36,288	(7,785)	28,503	28,503	
	38,393,923	38,393,923		35,498,141	(35,906,375)	37,985,689	37,985,689	
TOTAL	56,683,564	56,683,564		90,539,573	(65,930,952)	81,292,185	81,292,185	

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

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

23. LOANS (continued)

23.1 Loans from banks

Detail of short-term loans from banks is presented as below:

Lender	Ending balance		Maturity date	Collateral
	Currency	Million VND		
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	VND	6,611,560	From January 2025	(i)
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	2,952,320	From January 2025	(i)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	VND	1,359,000	From March 2025	(i)
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	VND	1,839,867	From March 2025	(i)
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	1,272,098	From January 2025	(i)
Bank for Investment and Development of Vietnam	VND	2,792,531	From January 2025	(i)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	730,121	From February 2025	(i)
Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank	VND	1,752,472	From January 2025	(i)
Mizuho Bank, Ltd	USD	1,277,550	From October 2025	(i)
Bac A Commercial Joint Stock Bank	VND	299,718	From August 2025	(i)
Prosperity and Growth Commercial Joint Stock Bank	VND	297,758	From October 2025	(i)
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	VND	51,789	From October 2025	(i)
Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank	VND	40,226	From January 2025	(i)
TOTAL		21,277,020		

Loans Interest

Unsecured loans VND 6.5% per annum
Secured loans VND 5.8% to 15% per annum

(i) As at 31 December 2024, these short-term loans are guaranteed and secured by certain shares of companies within the Group; tangible fixed assets, inventories and other benefits related to these assets.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HIN

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

23. LOANS (continued)

23.1 Loans from banks (continued)

Detail of long-term loans from banks is presented as below:

Lender	Ending balance		Maturity date	Collateral
	Currency	Million VND		
Lenders of the syndicated loan No. 1	USD	1,663,406	From October 2027 to March 2028	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	USD	-		
Lenders of the syndicated loan No. 2	USD	5,174,322	From February 2025 to November 2026	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	USD	843,184	From February 2025 to November 2025	
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	4,722,375	From March 2025 to March 2027	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	2,364,000	From March 2025 to December 2025	
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	1,500,000	From November 2025 to February 2028	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	150,000	November 2025	
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	225,000	From February 2025 to February 2027	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	100,000	From February 2025 to November 2025	
Lenders of the syndicated loan No. 3	VND	768,908	From April 2025 to April 2028	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	124,687	From April 2025 to October 2025	
Lenders of the syndicated loan No. 4	VND	730,000	From January 2025 to November 2026	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	146,000	From January 2025 to October 2025	
TOTAL		14,784,011		

In which:

Long-term loans

Current portion of long-term loans

11,056,140

3,727,871

Details of interests on loans from banks as at 31 December 2024 are as follow:

Loans	Currency	Interest
Secured loans	VND	7.4% to 16% per annum
Secured loans	USD	8.76% to 12% per annum

(i) As at 31 December 2024, these long-term loans are secured by certain shares of companies in the Group; tangible fixed assets, inventories and other benefits related to these assets.

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

23. LOANS (continued)

23.2 Loans from counterparties

Details of loans from counterparties:

Short-term loans from counterparties with total principal of VND 10 billion, bearing the interest rate from 3% to 12% per annum with maturity date in February 2025.

Long-term loan from counterparties with total principal of VND 12,035 billion, bearing the interest rate from 11% to 12% per annum with maturity date from February 2025 to July 2026.

23.3 Corporate bonds

	31 December 2024	31 December 2023
Long-term corporate bonds	33,149,316	15,365,824
In which: Current portion of long-term bonds	(8,946,271)	(4,421,887)
TOTAL	24,203,045	10,943,937

Currency: million VND

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

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

23. LOANS (continued)

23.3 Corporate bonds (continued)

Currency: million VND

Underwriter	31 December 2024	Maturity date	Interest	Collateral
Techcom Securities Joint Stock Company	1,485,538	April 2025	Fixed interest at 12% per annum. Interest is payable every 3 months	(i)
<i>In which: Current portion of long-term bonds</i>	1,495,538			
Techcom Securities Joint Stock Company	3,954,795	March 2027	Fixed interest at 12% per annum. Interest is payable every 3 months	None
Techcom Securities Joint Stock Company	2,076,485	November 2026	Floating interest, interest rate during the period ranging from 8.875% to 9.275% per annum. Interest is payable every 3 months	(i)
Techcom Securities Joint Stock Company	3,478,987	October 2025	Fixed interest at 12% per annum. Interest is payable every 3 months	(ii)
<i>In which: Current portion of long-term bonds</i>	3,478,987			
Techcom Securities Joint Stock Company	1,985,316	December 2025	Fixed interest at 12% per annum. Interest is payable every 3 months	(ii)
<i>In which: Current portion of long-term bonds</i>	1,985,316			
Techcom Securities Joint Stock Company	1,986,430	December 2025	Fixed interest at 12% per annum. Interest is payable every 3 months	(ii)
<i>In which: Current portion of long-term bonds</i>	1,986,430			
Techcom Securities Joint Stock Company	1,986,430	April 2026	Fixed interest at 12% per annum. Interest is payable every 3 months	None
Techcom Securities Joint Stock Company	5,939,860	June 2026	Fixed interest at 12% per annum. Interest is payable every 3 months	(iii)
Techcom Securities Joint Stock Company	2,471,845	October 2027	Fixed interest at 12% per annum. Interest is payable every 3 months	(iii)
Techcom Securities Joint Stock Company	3,943,033	December 2027	Fixed interest at 12% per annum. Interest is payable every 3 months	(iii)
Techcom Securities Joint Stock Company	3,939,750	August 2026	Fixed interest at 12% per annum. Interest is payable every 3 months	(iv)
Techcom Securities Joint Stock Company	1,887,277	December 2027	Fixed interest at 12% per annum. Interest is payable every 3 months	(iii)
Techcom Securities Joint Stock Company	10,000			
TOTAL	33,149,316			
<i>In which:</i>				
Long-term bonds	24,203,045			
Current portion of long-term bonds	8,946,271			

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

23. LOANS (continued)

23.3 Corporate bonds (continued)

- (i) As at 31 December 2024, these bonds are secured by land use right and properties attached to the land in a resort real estate project.
- (ii) As at 31 December 2024, these bonds are secured by land use rights and assets attached to land, movable properties attached to tangible fix assets. (Note 14).
- (iii) As at 31 December 2024, these bonds are secured by a number of listed shares.
- (iv) As at 31 December 2024, this bond is secured by an asset (excluding land use rights and property ownership rights on the land which is real estate) owned by a company within Group, a revenue account at a domestic commercial bank, receivables collected from the asset.

24. PROVISIONS

24.1 Short-term provisions

The short-term provisions balance at 31 December 2024 includes the provision related to a deposit for payments under commercial purchase contracts.

24.2 Long-term provisions

The long-term provisions balance as at 31 December 2024 mainly includes provisions for warranty costs for inventory properties at the Company and its subsidiaries' projects in accordance with the warranty clause in sales and purchase agreements.

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

25. OWNERS' EQUITY

25.1 Increase and decrease in owners' equity

Currency: million VND

	Attributable to shareholders of the parent				Non-controlling interests	Total
	Issued share capital	Share premium	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings		
Previous year						
As at 1 January 2023	43,543,675	1,260,023	475,942	99,933,635	3,308,568	148,521,843
- Net profit for the year	-	-	-	33,371,406	161,470	33,532,876
- Disposal of subsidiaries	-	-	625,374	-	(8)	625,366
- Change in equity interest in existing subsidiaries without loss of control	-	-	-	91,738	(135,517)	(43,779)
- Appropriation to other reserves	-	-	5,000	(5,000)	-	-
As at 31 December 2023	43,543,675	1,260,023	1,106,316	133,391,779	3,334,513	182,636,306
Current year						
As at 1 January 2024	43,543,675	1,260,023	1,106,316	133,391,779	3,334,513	182,636,306
- Net profit for the period	-	-	-	31,527,156	3,525,312	35,052,468
- Contributed capital of non-controlling interests	-	-	-	-	22,000	22,000
- Acquisition of new subsidiaries	-	-	-	-	1,653	1,653
- Change equity interest in existing subsidiaries without loss of control	-	-	-	1,737,059	12,083,978	13,821,037
- Cash dividends declared	-	-	-	-	(605,236)	(605,236)
- Repurchase of shares	(2,469,555)	(8,015,633)	-	-	-	(10,485,188)
- Appropriation to other reserves	-	-	5,000	(5,000)	-	-
As at 31 December 2024	41,074,120	(6,755,610)	1,111,316	166,650,994	18,362,220	220,443,040

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV 2024**25. OWNER'S EQUITY** (continued)**25.2 Capital transactions with owners**

Currency: million VND

31 December 2024 31 December 2023

Contributed share capital from owners

Beginning balance	43,543,675	43,543,675
Repurchase of shares	(2,469,555)	-
Ending balance	41,074,120	43,543,675

25.3 Ordinary shares and preference shares

Unit: Shares

31 December 2024 31 December 2023

Authorised shares	4,107,412,004	4,354,367,488
Issued shares	4,107,412,004	4,354,367,488
<i>Ordinary shares</i>	4,107,412,004	4,354,367,488
<i>Preference shares</i>	-	-
Shares in circulation	4,107,412,004	4,354,367,488
<i>Ordinary shares</i>	4,107,412,004	4,354,367,488
<i>Preference shares</i>	-	-

The par value of outstanding shares: VND 10,000 per share (as at 31 December 2023: VND 10,000 per share),

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

26. REVENUES

26.1 Revenue from sale of goods and rendering of services

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Quarter IV 2024</i>	<i>Quarter IV 2023</i>
Gross revenue	33,136,430	8,920,226
<i>In which:</i>		
Revenue from sales of inventory properties	25,727,006	3,931,738
Revenue from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	2,982,363	3,000,007
Revenue from rendering real estate management and related services	575,588	959,495
Revenue from leasing activities and rendering related services	537,885	252,624
Others	3,313,588	776,362
Deductions	-	-
Net revenue	33,136,430	8,920,226

26.2 Finance income

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Quarter IV 2024</i>	<i>Quarter IV 2023</i>
Income form disposal of investment	480,359	2,731,964
Interest income from deposits and lendings	1,364,501	1,596,723
Income from business and investment co-operation Contracts	8,428,618	72,156
Other finance income	226,723	177,007
TOTAL	10,500,201	4,577,850

27. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Quarter IV 2024</i>	<i>Quarter IV 2023</i>
Cost of inventory properties sold	15,168,386	2,768,981
Cost of rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	2,240,909	2,708,740
Cost of rendering real estate management and other related services	500,144	778,286
Cost of leasing activities and other related costs	280,896	113,879
Others	3,089,533	754,814
TOTAL	21,279,868	7,124,700

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

28. FINANCE EXPENSES

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Quarter IV 2024</i>	<i>Quarter IV 2023</i>
Loans interest and bond issuance costs	2,538,701	974,313
Other finance expenses	422,434	657,989
TOTAL	2,961,135	1,632,302

29. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Quarter IV 2024</i>	<i>Quarter IV 2023</i>
Selling expenses		
Consultancy, guarantee, commission fees and advertising, marketing expenses	882,676	294,053
Labour costs	42,318	47,868
Others	370,420	324,874
	1,295,414	666,795
General and administrative expenses		
Labour costs	26,340	61,707
Depreciation and amortisation (including amortisation of goodwill)	43,674	56,941
Others	2,211,007	2,212,686
	2,281,021	2,331,334
TOTAL	3,576,435	2,998,129

30. CORPORATE INCOME TAX

The current corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company and its subsidiaries is 20% of taxable profits (previous period: 20%),

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

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Quarter IV 2024</i>	<i>Quarter IV 2023</i>
Current tax expense	262,474	(451,824)
Deferred tax expense	1,486,560	934,834
TOTAL	1,749,034	483,010

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

31.1 Amount due to and due from related parties

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

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Ending balance	Beginning balance
Short-term trade receivables (Note 6.1)				
Vingroup JSC	Parent company	Receivables from management consultancy and construction contractor services, sale consulting and other receivables	1,237,909	88,702
Vinschool JSC	Affiliate	Receivables from sales of inventory properties and business and investment co-operation contract	262,661	89,266
Vietnam Investment Group JSC	Under common owner	Receivables from transfer of shares	2,897	396,165
Other affiliates		Other receivables	486,392	940,778
			1,989,859	1,514,911
Short-term advances to supplier (Note 6.2)				
Vingroup JSC	Parent company	Advances for management service fee	304,807	-
VinFast LLC	Affiliate	Advances for purchasing goods and rendering services	59,933	1,334,090
Other affiliates		Other advances	48,302	43,009
			413,042	1,377,099
Other short-term receivables (Note 8)				
Vingroup JSC	Parent company	Capital contribution and deposits for business and investment co-operation Contract	410,230	410,230
		Receivables from business and investment co-operation contract	8,419,126	221,707
		Other receivables	-	7,300,000
		Others	331,738	
VinFast JSC	Affiliate	Other receivables	1,021,965	1,061,713
Other affiliates		Other receivables	675,106	268,670
			10,858,165	9,262,320

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

31, TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

31.1 Amount due to and due from related parties

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

Currency: million VND

Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Other long-term receivables (Note 8)				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for business and investment co-operation contract	29,294,847	13,571,232
VinFast JSC	Affiliate	Financial lease receivables	15,854,162	14,807,304
VinAcademy Education and Training LLC	Affiliate	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	2,790,000	2,790,000
VinEG JSC	Affiliate	Receivables from finance lease contract	1,540,944	1,253,697
Other affiliates		Other receivables	234,270	99,040
			49,714,223	32,521,273

Other current assets (Note 11)

Vingroup JSC	Parent company	Deposit for share transfer purpose	199,700	199,700
Vinpearl JSC	Affiliate	Deposit for investment purpose	-	50,000
			199,700	249,700

Other non-current assets (Note 11)

Vingroup JSC	Parent company	Deposit for share transfer, investment and project development purpose	34,041,849	65,954,270
Vinpearl JSC	Affiliate	Deposit for project development purpose	1,058,612	-
			35,100,461	65,954,270

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

31, TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

31.1 Amounts due to and due from related parties (continued)

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

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term trade payables (Note 18,1)				
Vingroup JSC	Parent company	Management service fee payables	-	79,725
		Other service fee payables	18,220	2,300
Other affiliates		Other payables	287,273	1,236,730
			305,493	1,318,755
Short-term advance from customers (Note 18,2)				
Vingroup JSC	Parent company	Advances from customers for construction services	5,959,659	2,050,000
Vinpearl JSC	Affiliate	Advances from customers for sale consulting contract	602,000	64,783
Vefac JSC	Affiliate	Advance from construction contract	2,945,637	-
Other affiliates		Other payables	453	-
			9,507,749	2,114,783
Other short-term payables (Note 22)				
Vefac JSC	Affiliate	Payable under business corporation contracts	63,348,366	-
Vincom Retail JSC	Other related party	Other payables	833,337	181,243
Vinschool JSC	Affiliate	Other payables	699,533	-
Other affiliates		Other payables	142,509	116,939
			65,023,745	298,182
Other long-term payables (Note 22)				
Vincom Retail LLC	Other related party	Deposit received for transfer of assets	2,953,000	3,810,620
Vinschool JSC	Affiliate	Deposit received for transfer of assets	2,426,474	3,849,606
			5,379,474	7,660,226

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

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

31.2 Details of lending to related parties (Note 7)

Details of short-term lending to related parties as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount (Million VND)</i>	<i>Interest rate (%) per annum</i>	<i>Maturity date</i>
Short-term				
Vinbus Ecology Transport Services LLC	Affiliate	6,933,142	12%	November 2025
Thang Long Real Estate JSC	Affiliate	139,000	12%	April 2025
		7,072,142		

The Company and its subsidiaries have no long-term lending to related parties at 31 December 2024.

32. EARNINGS PER SHARE

The following reflects the income and share data used in the basic and diluted earnings per share computations:

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Quarter IV 2024</i>	<i>Quarter IV 2023</i>
Net profit after tax attributable to ordinary shareholders	11,536,820	1,867,161
Adjust for the effect of dilution	-	-
Net profit attributable to ordinary shareholders adjusted for the effect of dilution	11,536,820	1,867,161
Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) for basic earnings per share	4,314,103,007	4,354,367,488
Adjust for the effect of dilution	-	-
Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) for basic earnings per share	4,314,103,007	4,354,367,488
	<i>Currency: VND</i>	
	<i>Quarter IV 2024</i>	<i>Quarter IV 2023</i>
Basic earnings per share	2,674	429

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

33. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

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

Tran Le Ngoc Hai
Preparer

Le Tien Cong
Chief Accountant

Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

24 January 2025