

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	14 - 99
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	100 - 104

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập 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 đề ngày 25 tháng 3 năm 2025.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

2-C
RY
100 H
'OUN
AM
Ồ CỨ



Shape the future
with confidence

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

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11536456/68383058

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 7 đến trang 99, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		250.759.416	206.688.420
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	26.698.485	12.914.322
111	1. Tiền		19.794.899	12.138.531
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.903.586	775.791
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.154.587	3.164.081
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	2.028.250	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	1.126.337	3.164.081
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		184.186.086	136.906.899
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	15.900.757	16.798.820
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	21.642.184	21.924.894
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	92.746.033	24.152.934
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	54.051.266	74.182.801
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(154.154)	(152.550)
140	IV. Hàng tồn kho	10	22.033.514	35.262.822
141	1. Hàng tồn kho		22.036.029	35.265.337
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		14.686.744	18.440.296
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	595.804	526.809
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	12	14.090.940	17.913.487



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		185.979.444	124.774.982
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		68.989.043	18.998.749
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	1.077.716	4.190.307
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	67.911.327	14.808.442
220	II. Tài sản cố định		2.424.177	3.396.935
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.408.281	3.364.213
222	Nguyên giá		2.872.619	3.844.479
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(464.338)	(480.266)
227	2. Tài sản cố định vô hình		15.896	32.722
228	Nguyên giá		184.724	178.342
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(168.828)	(145.620)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.829.951	4.263.207
231	1. Nguyên giá		5.596.951	5.988.221
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.767.000)	(1.725.014)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		4.720.878	3.129.007
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	4.720.878	3.129.007
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	74.050.999	38.321.668
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	66.076.496	34.590.568
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2	87.991	87.991
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	8.141.598	3.878.696
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.1	(256.086)	(235.587)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		31.964.396	56.665.416
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	810.682	703.404
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	650.445	643.775
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	30.503.269	55.318.237
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		436.738.860	331.463.402

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		299.897.327	217.100.853
310	I. Nợ ngắn hạn		226.821.394	158.494.223
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	14.004.586	14.179.217
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	32.062.006	27.629.443
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	10.546.738	13.730.529
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	28.947.522	24.770.905
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	342.344	490.154
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	96.317.413	59.535.280
320	7. Vay ngắn hạn	23	44.154.420	17.977.230
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	446.365	181.465
330	II. Nợ dài hạn		73.075.933	58.606.630
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	611.659	203.197
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	292.193	556.319
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	4.863.141	3.990.452
338	4. Vay dài hạn	23	65.467.900	51.867.334
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	1.841.040	1.989.328

081
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHỦ NGHĨA
LIÊN
KIẾN
TRUNG
QUỐC

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		136.841.533	114.362.549
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	136.841.533	114.362.549
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		41.074.120	43.543.675
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		41.074.120	43.543.675
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(7.050.610)	965.023
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		30.000	25.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		102.788.023	69.828.851
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		69.823.851	36.480.972
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		32.964.172	33.347.879
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		436.738.860	331.463.402

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025



Ngô Phương Thảo
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng




Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	74.122.667	99.585.485
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	74.122.667	99.585.485
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(54.628.736)	(65.011.560)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.493.931	34.573.925
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	27.103.243	9.345.678
22	7. Chi phí tài chính	28	(9.977.562)	(4.160.995)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(8.052.691)	(2.918.424)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(2.810.964)	(3.026.471)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(3.123.830)	(2.673.513)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30.684.818	34.058.624
31	11. Thu nhập khác	30	6.796.333	9.000.757
32	12. Chi phí khác	30	(838.518)	(1.408.005)
40	13. Lợi nhuận khác	30	5.957.815	7.592.752
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		36.642.633	41.651.376
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(3.685.131)	(7.951.462)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	6.670	(352.035)
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		32.964.172	33.347.879

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

Ngô Phương Thảo
Người lập

Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		36.642.633	41.651.376
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	31	346.639	386.611
03	Các khoản dự phòng		127.479	577.403
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		242.005	156.755
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(30.822.375)	(14.625.465)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	8.052.691	2.918.424
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		14.589.072	31.065.104
09	Tăng các khoản phải thu		(36.942.008)	(29.979.798)
10	Giảm hàng tồn kho		9.665.683	8.566.806
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		40.984.882	(2.664.343)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(162.128)	1.115.155
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	2.352.947
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.451.249)	(4.479.457)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(9.455.307)	(4.163.340)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		10.228.945	1.813.074
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(3.483.520)	(3.395.550)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.007.312	1.133.309
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(95.479.149)	(42.748.038)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		29.383.351	36.873.642
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(25.841.716)	(49.141.343)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		48.239.587	14.585.950
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		20.671.638	4.861.378
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(24.502.497)	(37.830.652)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu. mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(10.485.188)	-
33	Tiền thu từ đi vay		100.269.376	72.142.061
34	Tiền trả nợ gốc vay		(61.726.473)	(32.672.964)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		28.057.715	39.469.097
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		13.784.163	3.451.519
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		12.914.322	9.462.803
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	26.698.485	12.914.322

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025



Ngô Phương Thảo
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 17.1 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề ngày 25 tháng 3 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường, tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 riêng theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Hàng hóa xây dựng

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

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

Hàng tồn kho khác

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc 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 riêng. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là trung tâm thương mại, trong đó các đối tác có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh các cấu phần này tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và Công ty nhận phân chia một phần lợi nhuận. Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu các khoản phải thu khác trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm Công ty bàn giao tài sản để vận hành và khai thác, và tài sản góp vốn được ghi giảm tương ứng.

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

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

3.4 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh số 3.20 - Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

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

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động 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 riêng khi phát sinh.

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	41 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 8 năm

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.19, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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.

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

Công ty 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 ghi nhận và đánh giá nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng rủi ro lớn như một khoản dự phòng và khoản dự phòng được lập riêng biệt cho từng hợp đồng có rủi ro lớn.

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

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

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

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

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

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

3.16 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 (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

Tại ngày kết thúc 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 riêng theo nguyên tắc sau:

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

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

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty 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 ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu bán hàng

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

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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 lợi được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty 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 chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

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

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty 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 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 sẽ 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 riêng.

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

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

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

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

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

3.22 *Hợp đồng xây dựng*

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

3.23 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.23 Thuế (tiếp theo)

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 riêng.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; 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 có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng 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.

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

3.25 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	548	357
Tiền gửi ngân hàng	19.794.351	12.138.174
Các khoản tương đương tiền	6.903.586	775.791
TỔNG CỘNG	26.698.485	12.914.322

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

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

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm một khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với tổng số tiền là 870,6 tỷ VND.

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	2.213,30	9.041,50

5. ĐÀU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Các khoản đầu tư	2.028.250	2.028.250	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	2.028.250	2.028.250	-	-	-	-

Đây là số dư các khoản nợ Công ty mua với mục đích kinh doanh.

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</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	1.126.337	1.126.337	795.813	795.813
Các khoản đầu tư khác	-	-	2.368.268	2.368.268
TỔNG CỘNG	1.126.337	1.126.337	3.164.081	3.164.081

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

Các khoản tiền gửi này bao gồm quỹ bảo trì có số dư là 1.126,3 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án của Công ty. Quỹ bảo trì cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, quỹ bảo trì cho biệt thự sẽ do Công ty quản lý.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.865.970	7.540.149
Phải thu dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	2.901.069	326.675
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.197.142	5.709.954
Phải thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu, tư vấn và giám sát thi công	2.005.496	2.635.630
Phải thu dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	387.532	419.127
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	229.342	66.508
Phải thu khác	314.206	100.777
TỔNG CỘNG	15.900.757	16.798.820

Trong đó:

<i>Phải thu từ các bên khác</i>	11.975.652	12.889.175
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	3.925.105	3.909.645

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(46.876)	(35.272)
------------------------------------	----------	----------

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	9.013.375	12.458.877
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	12.628.809	9.466.017
TỔNG CỘNG	21.642.184	21.924.894
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(26.278)	(26.278)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân	209.462	17.193
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	92.536.571	24.135.741
TỔNG CỘNG	92.746.033	24.152.934
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(6.000)	(16.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay cá nhân	2.839	-
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.074.877	4.190.307
TỔNG CỘNG	1.077.716	4.190.307

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

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	26.974.452	36.498.402
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (ii)	10.065.795	10.164.932
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và hợp đồng khác	8.042.195	5.428.931
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	4.021.394	18.952.295
Phải thu lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	2.769.327	1.281.074
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	718.532	753.170
Phải thu từ chuyển giao hợp đồng mua nợ (v)	821.600	821.600
Phải thu khác	637.971	282.397
TỔNG CỘNG	54.051.266	74.182.801
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(75.000)	(75.000)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>40.767.945</i>	<i>52.355.404</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>13.283.321</i>	<i>21.827.397</i>
Dài hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (ii)	48.000.000	-
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	19.888.708	14.673.246
Phải thu từ lãi cho vay	9.066	121.675
Đặt cọc thuê mặt bằng	10.590	13.214
Phải thu khác	2.963	307
TỔNG CỘNG	67.911.327	14.808.442
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>48.000.545</i>	<i>10.046</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>19.910.782</i>	<i>14.798.396</i>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (Thuyết minh số 22). Các khoản tạm ứng này bao gồm tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và tạm ứng phần vượt tạm ứng phân chia lợi nhuận. Trong đó, khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng lợi nhuận được phân chia hưởng lãi suất 12%/năm.

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

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập Đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 33) và cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn và một doanh nghiệp khác được nắm giữ bởi một số đối tác.
- (iii) Chủ yếu bao gồm:
 - ▶ Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 22.605 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
 - ▶ Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 1.305 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần khách sạn và cấu phần trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn.
- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm khoản phải thu 2.718 tỷ VND từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty Thành Phố Xanh và Công ty Thái Sơn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản của các đối tác này.
- (v) Đây là khoản phải thu từ Thỏa thuận chuyển giao quyền và sửa đổi Hợp đồng mua, bán nợ giữa Công ty, đối tác và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội và Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua, bán nợ giữa Công ty và đối tác.

9. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu, tạm ứng và cho vay các đối tác doanh nghiệp đã quá hạn thanh toán:

Đơn vị tính: triệu VND

Đối tượng nợ	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	631.663	477.509	154.154	389.077	236.527	152.550
TỔNG CỘNG	631.663	477.509	154.154	389.077	236.527	152.550

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

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	13.259.555	-	31.654.798	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	6.547.474	(1.244)	217.802	(1.244)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (iii)	1.987.426	-	2.584.082	-
Hàng tồn kho khác (iv)	241.574	(1.271)	808.655	(1.271)
TỔNG CỘNG	22.036.029	(2.515)	35.265.337	(2.515)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển cho Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City (“Dự án Vinhomes Ocean Park 2”), Dự án Khu đô thị Đại An (“Dự án Vinhomes Ocean Park 3”), Dự án Vinhomes Golden Avenue, Dự án Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy – thành phố Hải Phòng, và các dự án đang triển khai khác.
- (ii) Bao gồm các hàng tồn kho đã hoàn thành việc xây dựng tại các dự án của Công ty
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.
- (iv) Chủ yếu bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 7.417 tỷ VND đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và công ty con khác trong cùng Tập đoàn.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	2.515	2.515
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	-
Trừ: Sử dụng trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>2.515</u>	<u>2.515</u>

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	423.633	331.843
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	123.205	108.653
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	48.966	86.313
TỔNG CỘNG	595.804	526.809
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	583.454	581.891
Chi phí công cụ, dụng cụ	32.984	22.649
Chi phí trả trước dài hạn khác	194.244	98.864
TỔNG CỘNG	810.682	703.404

(i) Đây là tiền thuê đất trả trước của dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3.

12. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	13.890.938	17.913.487
Tài sản khác (iv)	200.002	-
TỔNG CỘNG	14.090.940	17.913.487
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	14.090.940	17.663.787
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	249.700
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	29.470.932	54.285.900
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.337	1.032.337
TỔNG CỘNG	30.503.269	55.318.237
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	2.338.341	2.547.588
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	28.164.928	52.770.649

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

12. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu là các khoản đặt cọc với mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản, bao gồm:
- ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để thực hiện giải phóng mặt bằng cho một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và đối tác này. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty nắm giữ bởi các công ty có cùng chủ sở hữu với Tập đoàn (Thuyết minh số 33);
 - ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 1.847 tỷ VND cho các đối tác và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần của các công ty sở hữu các dự án bất động sản; và
 - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 43,9 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn.
- (ii) Chủ yếu bao gồm:
- ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 27.965 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
 - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 1.306 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán Khu văn phòng tại một dự án bất động sản; và
 - ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 199,7 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu dự án bất động sản.
- (iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác cho các hợp đồng mua bán hàng hóa trong tương lai.
- (iv) Tài sản khác của Công ty bao gồm số dư tài khoản đồng chủ sở hữu giữa Công ty và một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến một dự án bất động sản.

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	2.916.454	858.642	31.380	22.060	15.943	3.844.479
Mua trong năm	752	21.331	48.166	714	1.744	72.707
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(981.149)	(51.696)	(1.286)	(31)	-	(1.034.162)
Tặng/(giảm) khác	68.369	(79.695)	847	74	-	(10.405)
Số cuối năm	2.004.426	748.582	79.107	22.817	17.687	2.872.619
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	3.259	35.035	7.948	21.157	15.141	82.539
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	180.993	251.187	11.142	21.709	15.235	480.266
Khấu hao trong năm	43.996	70.114	8.081	569	1.553	124.313
Thanh lý, nhượng bán	(107.654)	(33.130)	(765)	(31)	-	(141.580)
Tặng khác	-	852	412	75	-	1.339
Số cuối năm	117.335	289.023	18.870	22.322	16.788	464.338
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	2.735.461	607.455	20.238	351	708	3.364.213
Số cuối năm	1.887.091	459.559	60.237	495	899	2.408.281

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản có định có giá trị còn lại 88 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của công ty con khác trong cùng Tập đoàn.

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.296.669	691.552	5.988.221
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.191.665	231.950	1.423.615
Thanh lý, nhượng bán	(1.818.350)	-	(1.818.350)
Tăng khác	3.465	-	3.465
Số cuối năm	4.673.449	923.502	5.596.951
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	926.453	123.617	1.050.070
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	1.353.934	371.080	1.725.014
Khấu hao trong năm	84.546	46.753	131.299
Thanh lý, nhượng bán	(89.313)	-	(89.313)
Số cuối năm	1.349.167	417.833	1.767.000
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	3.942.735	320.472	4.263.207
Số cuối năm (i)	3.324.282	505.669	3.829.951

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 865 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn.

Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 960 tỷ VND (năm 2023: 1.485 tỷ VND). Chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Vinhomes Ocean Park 3, Dự án Vinhomes Golden Avenue và Dự án Vinhomes Skypark. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 6,6%/năm đến 16%/năm (năm 2023: từ 7,7%/năm đến 16%/năm).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vinhomes Ocean Park 2	1.780.276	1.350.222
Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh	1.285.671	3.199
Dự án Vinhomes Ocean Park 3	938.756	805.287
Các dự án khác	716.175	970.299
TỔNG CỘNG	4.720.878	3.129.007

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 1.180 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 17.1)	66.076.496	(256.086)	34.590.568	(235.587)
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	87.991	-	87.991	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	8.141.598	-	3.878.696	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	1.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	74.307.085	(256.086)	38.557.255	(235.587)

(i) Bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 30 tháng và hưởng lãi suất 4,7%/năm.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào công ty con

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

	Số cuối năm						Số đầu năm					
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND) (*)	Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND) (*)	Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND) (*)	Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)
Công ty Căn Giờ (i)	1.422.739.160	19.417.290	43,69	43,69	257.055.891	3.508.341	7,89	7,89				
Công ty KCN Vinhomes (ii)	17.340.000	173.400	51,00	51,00	943.500.000	9.435.000	51,00	51,00				
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng (ii)	773.160.000	7.731.600	51,00	51,00	-	-	-	-				
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh (ii)	153.000.000	1.530.000	51,00	51,00	-	-	-	-				
Công ty Đại An (iii)	348.000.000	7.008.000	99,43	99,43	98.000.000	4.508.000	98,00	98,00				
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18	98,18	230.437.848	5.129.226	98,18	98,18				
Công ty Cam Ranh (iv)	173.471.251	4.924.850	46,26	46,26	-	-	-	-				
Công ty Muối Cam Ranh	5.940.000	3.435.600	99,00	99,00	5.940.000	3.435.600	99,00	99,00				
Công ty Vịnh Xanh 1 (v)	(**)	3.871.626	99,74	99,74	-	-	-	-				
Công ty Vịnh Xanh 2 (v)	(**)	4.324.324	99,77	99,77	-	-	-	-				
Công ty Lighthouse 2 (vi)	(**)	3.053.680	100,00	100,00	-	-	-	-				
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.626	96,85	96,85	42.905.000	1.454.627	96,85	96,85				
Công ty GS Cũ Chi	32.217.673	1.180.897	98,00	98,00	32.217.673	1.180.897	98,00	98,00				
Công ty Vincons (vii)	99.000.000	990.000	99,00	99,00	9.900.000	99.000	99,00	99,00				
Công ty Thiên Niên Kỹ	(**)	855.960	100,00	100,00	(**)	855.960	100,00	100,00				
Công ty Thành Phố Xanh	30.105.000	605.758	4,50	4,50	30.105.000	605.758	4,50	4,50				
Công ty VinITIS	3.950.000	111.591	79,00	79,00	395.000	111.591	79,00	79,00				
Công ty Vincons Windows	9.900.000	99.000	99,00	99,00	9.900.000	99.000	99,00	99,00				

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND) (*)	Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND) (*)	Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)
Công ty ĐTDH Berjaya	5.084.746	50.847	0,25	0,25	5.084.746	50.847	0,25	0,25
Công ty Delta	1.000.000	49.200	1,00	1,00	1.000.000	49.200	1,00	1,00
Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tâm	3.102.948	43.821	48,67	48,67	3.102.948	43.821	48,67	48,67
Công ty SV Tây Hà Nội 2	2.050.000	20.500	0,50	0,50	200.900.000	2.009.000	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	2.651.390	14.700	49,00	49,00	2.651.390	14.700	49,00	49,00
Công ty Metropolis Hà Nội	(**)	-	-	-	(**)	2.000.000	100,00	100,00
TỔNG CỘNG		66.076.496				34.590.568		

Dự phòng đầu tư vào các
công ty con

(256.086)

(235.587)

(*) 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 xác định giá trị hợp lý.

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

(i) Trong tháng 3 năm 2024, Công ty đã mua thêm 35,8% vốn cổ phần tại Công ty Cần Giờ từ Công ty Metropolis với tổng giá phí là 15.908 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty lên 43,69%.

(ii) Trong Quý 4 năm 2024, Công ty KCN Vinhomes chia tách thành Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng, Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh và Công ty KCN Vinhomes. Vốn điều lệ của các công ty trên lần lượt là 15.160 tỷ VND, 3.000 tỷ VND và 340 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty trên giữ nguyên ở mức 51%.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (iii) Trong tháng 2 năm 2024, Công ty Đại An đã tăng vốn điều lệ từ 1.000 tỷ VND lên 3.500 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 2.500 tỷ VND vào Công ty Đại An, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 99,43%.
- (iv) Trong tháng 5 năm 2024, Công ty đã mua 46,26% cổ phần tại Công ty Cam Ranh từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí 4.925 tỷ VND. Đồng thời, Công ty cũng sở hữu gián tiếp 53,7% Công ty Cam Ranh thông qua hai công ty con là Công ty Cán Giờ và Công ty Thiên Niên Kỳ. Theo đó, Công ty Cam Ranh trở thành công ty con của Công ty.
- (v) Trong tháng 7 năm 2024, Công ty góp vốn thành lập 2 công ty con là Công ty Vinh Xanh 1 và Công ty Vinh Xanh 2, với giá trị góp vốn lần lượt là 3.872 tỷ VND và 4.324 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ sở hữu trực tiếp 99,74% và 99,77%.
- (vi) Trong tháng 7 năm 2024, Công ty góp vốn thành lập Công ty Lighthouse 2 với giá trị là 3.053 tỷ VND, tương đương 100% tỷ lệ sở hữu trực tiếp.
- (vii) Trong tháng 5 năm 2024, Công ty Vincons đã tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ VND lên 1.000 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 891 tỷ VND vào Công ty Vincons, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Vincons không thay đổi.
- (viii) Trong tháng 7 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 48.5% cổ phần tại Công ty SVTHN2 cho Công ty Cán Giờ với tổng giá phí 1.988 tỷ VND, giảm tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty SVTHN2 xuống 0,5%.

17.2 Đầu tư góp vốn vào 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 trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

STT	Tên công ty	Giá gốc (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S)	87.991	8.799.063	47,51	47,51	Số 7 Bằng Lăng 1, KĐT Sinh Thái Vinhomes Riverside, Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội.	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần VYHT ("Công ty VYHT") (i)	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY Việt Nam") (ii)	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2") (iii)	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)	19,73	1.874.790	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	9,45	9,45	343.621	-	(*)	9,45	343.621	-	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iv)	-	51,00	342.909	-	(*)	-	342.909	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ giải trí Newlife	9,90	9,90	197.010	-	(*)	9,90	197.010	-	-	(*)
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	13.500	-	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt") (v)	-	-	-	-	-	7,93	597.579	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool") (vi)	-	-	-	-	-	-	406.431	-	-	(*)
Các công ty khác	-	-	-	-	-	-	102.856	-	-	(*)
TỔNG CỘNG			8.141.598				3.878.696			

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023;

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

- (i) Trong tháng 12 năm 2024, Công ty đã mua 19,93% phần vốn góp trong Công ty VYHT từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo đó, Công ty VYHT trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.
- (ii) Trong tháng 6 năm 2024, Công ty đã mua 19,914% phần vốn góp trong Công ty NVY từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo đó, Công ty NVY trở thành một khoản đầu tư khác của Công ty.
- (iii) Trong tháng 2 năm 2024, Công ty MV2 tăng vốn điều lệ thêm 1.048 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 206 tỷ VND vào Công ty MV2, với tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty MV2 không thay đổi.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.
- (v) Trong tháng 8 năm 2024, Công ty đã bán các cổ phần nắm giữ trong Công ty Phát Đạt cho một đối tác.
- (vi) Trong tháng 6 năm 2024, Công ty đã bán các cổ phần ưu đãi cổ tức cho Công ty Vinschool với tổng giá phí 406 tỷ VND.

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

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Giá trị,</i>	
	<i>đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	10.612.392	12.072.395
Phải trả cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 33</i>)	3.392.194	2.106.822
TỔNG CỘNG	14.004.586	14.179.217

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	27.398.885	22.658.673
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	4.216.910	4.312.124
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	446.211	658.646
TỔNG CỘNG	32.062.006	27.629.443
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	<i>29.116.496</i>	<i>24.829.928</i>
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>2.945.510</i>	<i>2.799.515</i>

(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.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.734.272	3.685.131	(9.455.307)	4.964.096
Thuế giá trị gia tăng	2.083.535	4.859.183	(4.403.562)	2.539.156
Thuế thu nhập cá nhân	39.047	329.050	(257.306)	110.791
Tiền sử dụng đất/thuê đất phải nộp	121	2.814.999	(320.017)	2.495.103
Các loại thuế và các khoản phải trả khác	873.554	737.911	(1.173.873)	437.592
TỔNG CỘNG	13.730.529	12.426.274	(15.610.065)	10.546.738

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Trích trước giá trị nguyên giá các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	15.392.298	14.406.749
Trích trước giá vốn cho các hợp đồng tổng thầu xây dựng	5.341.110	-
Trích trước chi phí xây dựng của các dự án bất động sản	2.859.497	4.789.458
Trích trước chi phí xây dựng của các hợp đồng tổng thầu xây dựng	148.578	1.209.468
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	3.265.639	3.512.413
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.268.260	433.089
Trích trước các khoản chi phí khác	672.140	419.728
TỔNG CỘNG	28.947.522	24.770.905
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>27.101.041</i>	<i>23.196.854</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>1.846.481</i>	<i>1.574.051</i>
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	611.659	203.197
TỔNG CỘNG	611.659	203.197
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>42.099</i>	<i>132.942</i>
<i>Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>569.560</i>	<i>70.255</i>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	337.390	488.143
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	4.954	2.011
TỔNG CỘNG	342.344	490.154
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	286.189	556.319
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	6.004	-
TỔNG CỘNG	292.193	556.319

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải trả lợi nhuận chia sẻ và các khoản phải trả khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	70.015.276	1.424.725
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	7.551.161	25.359.656
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (iii)	8.308.301	13.516.098
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iv)	6.120.726	5.690.254
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án đầu tư (v)	1.507.337	7.493.500
Kinh phí bảo trì phải trả (vi)	1.145.875	809.512
Phải trả theo hợp đồng thuê tín dụng (vii)	-	3.330.138
Các khoản thu hộ phải trả	909.886	1.060.028
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	452.264	233.241
Các khoản phải trả khác	306.587	618.128
TỔNG CỘNG	96.317.413	59.535.280
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>26.792.026</i>	<i>51.189.567</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>69.525.387</i>	<i>8.345.713</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	4.689.339	2.245.370
Nhận đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản (viii)	143.126	1.724.658
Các khoản phải trả khác	30.676	20.424
TỔNG CỘNG	4.863.141	3.990.452
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>1.530.676</i>	<i>20.424</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>3.332.465</i>	<i>3.970.028</i>

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:
 - ▶ Khoản phải trả 63.348 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các lợi ích thu được từ việc sử dụng nguồn tiền trong các tài khoản thanh toán chung này như được trình bày tại Thuyết minh số 4; và
 - ▶ Các khoản phải trả lợi nhuận chia sẻ cho một số đối tác với giá trị 6.667 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:
 - ▶ Các khoản nhận góp vốn có giá trị 7.652 tỷ VND từ một số đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (Thuyết minh số 8); và
 - ▶ Các khoản đặt cọc có giá trị 4.680 tỷ VND từ một số công ty trong cùng Tập đoàn và đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án của Công ty.
- (iii) Bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty.
- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản đặt cọc từ các đối tác cho Công ty để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty trong các công ty con.
- (v) Đây là các khoản đặt cọc từ một số đối tác để chuyển nhượng một phần dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư.
- (vi) 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 của nhà thấp tầng, chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty. Công ty 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.
- (vii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm số dư của giao dịch thanh toán theo phương thức thư tín dụng trả chậm (Giao dịch LCUPAS). Số dư và giao dịch LCUPAS trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được phân loại sang khoản mục "Vay ngắn hạn" theo thay đổi về cách trình bày giao dịch này như trình bày tại Thuyết minh số 3.1
- (viii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản đặt cọc từ một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng chuyển nhượng các công trình trường học thuộc các dự án của Công ty.

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

23. VAY

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng, LC/LCUPAS	10.837.887	10.837.887	25.535.355	(20.640.986)	15.732.256	15.732.256
(Thuyết minh số 23.1)						
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	2.140.844	2.140.844	7.299.076	(5.962.049)	3.477.871	3.477.871
Vay từ các đối tác ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	100.000	100.000	-	(100.000)	-	-
Vay từ các bên thứ 3 dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	-	-	707.550	(410.000)	297.550	297.550
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	4.421.887	4.421.887	8.964.384	(4.440.000)	8.946.271	8.946.271
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	476.612	476.612	35.546.260	(20.322.400)	15.700.472	15.700.472
	17.977.230	17.977.230	78.052.625	(51.875.435)	44.154.420	44.154.420
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	17.413.120	17.413.120	104.111	(7.936.091)	9.581.140	9.581.140
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	3.924.777	3.924.777	3.667.332	(7.092.109)	500.000	500.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	10.943.937	10.943.937	20.330.556	(8.938.725)	22.335.768	22.335.768
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	19.585.500	19.585.500	105.268.434	(91.802.942)	33.050.992	33.050.992
	51.867.334	51.867.334	129.370.433	(115.769.867)	65.467.900	65.467.900
TỔNG CỘNG	69.844.564	69.844.564	207.423.058	(167.645.302)	109.622.320	109.622.320

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

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 năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	5.358.998	Từ tháng 1 đến tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1.955.889	Từ tháng 1 đến tháng 7 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	1.953.106	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2025	(iii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	1.839.867	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2025	(iv)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	1.452.562	Từ tháng 1 đến tháng 5 năm 2025	(iii)
Ngân hàng Mizuho Bank, Ltd	USD	1.277.550	Tháng 10 năm 2025	Không
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	772.430	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2025	(v)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	730.120	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2025	(vi)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	299.718	Tháng 8 năm 2025	(iii)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	51.789	Tháng 10 năm 2025	(vii)
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	VND	40.227	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2025	(viii)

TỔNG CỘNG

15.732.256

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

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 5,8% đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất trong năm 6,5%/năm

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, tài sản và quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 16) và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản của Tập đoàn, một số cổ phiếu niêm yết và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 16) nắm giữ bởi Công ty và một số quyền tài sản từ dự án của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay được đảm bảo bằng trung tâm thương mại của một Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (vii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng tòa văn phòng thuộc sở hữu của một công ty con.
- (viii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	4.722.377	Từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 6 năm 2027	(i)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	2.364.000		
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 1	USD	1.663.406	Tháng 3 năm 2028	(ii)
<i>Trong đó: các khoản đến hạn trả</i>	USD	-		
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 2	USD	5.174.322	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(iii)
<i>Trong đó: các khoản đến hạn trả</i>	USD	843.183		
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 3	VND	768.906	Từ tháng 4 năm 2025 đến tháng 4 năm 2028	(ii)
<i>Trong đó: các khoản đến hạn trả</i>	VND	124.688		
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 4	VND	730.000	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(iii)
<i>Trong đó: các khoản đến hạn trả</i>	VND	146.000		
TỔNG CỘNG		13.059.011		

Trong đó:

Vay dài hạn

Vay dài hạn đến hạn trả

9.581.140

3.477.871

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

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

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số hàng tồn kho (*Thuyết minh số 10*), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*Thuyết minh số 16*), hàng tồn kho của Công ty con, nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án năm giữ bởi Công ty.
 - (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
 - Tài sản dự phòng trả nợ tại ngân hàng nước ngoài, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu, các khoản tiền có thể thu được từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của dự án Ocean Park 2; và
 - Một số quyền sử dụng đất, tài sản cố định gắn liền với đất sẽ hình thành trong tương lai (*Thuyết minh số 10*), thu nhập và các lợi ích khác liên quan đến những tài sản đó.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
 - Tài khoản thu thập dự án tại một ngân hàng thương mại trong nước với số dư hiện tại và các lợi ích liên quan tích lũy khác phát sinh từ tài khoản đó; và
 - Một bất động sản đầu tư không bao gồm quyền sử dụng đất sở hữu bởi một công ty liên kết của Tập đoàn.

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay từ các đối tác

Bao gồm:

- Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ một (01) đối tác với tổng giá trị 297,55 tỷ VND, không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 12%/năm, toàn bộ gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 2 năm 2025.
- Các khoản đi vay dài hạn từ năm (05) đối tác với tổng giá trị 500 tỷ VND, không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 12%/năm, toàn bộ gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 7 năm 2026.

23.3 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tại sân đảm bảo
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	(i)
	1.495.537	Tháng 4 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.490.995	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.987.993	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.986.430	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.985.316	Tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	2.966.105	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không
	988.688	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không
	1.980.037	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không
	1.980.037	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không
	1.979.787	Tháng 5 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
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.	(iii)
	1.971.417	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	1.971.617	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	3.939.750	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	10.000	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
TỔNG CỘNG	31.282.039			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn 22.335.768

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 8.946.271

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, các động sản gắn liền với tài sản cố định hữu hình (*Thuyết minh số 14*).
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: triệu VND
Năm trước						
Số đầu năm	43.543.675	965.023	-	20.000	36.485.972	81.014.670
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	33.347.879	33.347.879
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
Số cuối năm	43.543.675	965.023	-	25.000	69.828.851	114.362.549
Năm nay						
Số đầu năm	43.543.675	965.023	-	25.000	69.828.851	114.362.549
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	32.964.172	32.964.172
- Mua lại cổ phiếu Công ty (*)	-	-	(10.485.188)	-	-	(10.485.188)
- Giảm vốn cổ phần do hủy cổ phiếu quỹ (*)	(2.469.555)	(8.015.633)	10.485.188	-	-	-
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
Số cuối năm	41.074.120	(7.050.610)	-	30.000	102.788.023	136.841.533

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

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	74.122.667	99.585.485
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	45.867.503	84.430.754
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	16.926.921	10.112.265
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	2.701.212	2.605.996
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	6.926.753	1.858.187
Doanh thu khác	1.700.278	578.283
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	74.122.667	99.585.485
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	70.544.268	98.049.770
Doanh thu đối với các bên liên quan	3.578.399	1.535.715

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

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	5.386.712	1.745.486
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	10.972.054	7.982.641
TỔNG CỘNG	16.358.766	9.728.127
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến thời điểm cuối năm	13.251.062	8.245.522

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	11.026.063	2.339.493
Cổ tức được chia	8.058.177	48.000
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	7.768.938	6.887.559
Doanh thu tài chính khác	250.065	70.626
TỔNG CỘNG	27.103.243	9.345.678

(i) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một số công ty con của Công ty và một số bên liên quan khác cho mục đích phát triển các dự án bất động sản của các đối tác này.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	342.765	287.688
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(265.693)	(139.919)

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	30.570.556	51.509.731
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	15.666.902	9.374.809
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	2.471.570	2.287.772
Giá vốn dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	4.539.134	1.413.235
Giá vốn hoạt động khác	1.380.574	426.013
TỔNG CỘNG	54.628.736	65.011.560

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu và khoản vay	8.052.691	2.918.424
Chi phí liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án	522.390	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	242.005	247.606
Chi phí tài chính khác	1.160.476	994.965
TỔNG CỘNG	9.977.562	4.160.995

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	1.455.046	1.851.532
Chi phí quảng cáo tiếp thị	421.482	761.484
Chi phí nhân viên	346.529	154.653
Chi phí vận hành, thuê mặt bằng kinh doanh	163.766	141.678
Chi phí bán hàng khác	424.141	117.124
TỔNG CỘNG	2.810.964	3.026.471
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	682.545	1.177.295
Chi phí tài trợ, từ thiện	2.151.929	1.135.306
Chi phí nhân viên	188.665	216.043
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.210	21.164
Trích lập dự phòng và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác	87.481	123.705
TỔNG CỘNG	3.123.830	2.673.513

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

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản (i)	6.259.333	8.719.134
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	200.050	156.219
Thu nhập khác	336.950	125.404
	6.796.333	9.000.757
Chi phí khác		
Lãi phạt chậm nộp thuế và chi phí phạt hủy hợp đồng Hợp tác kinh doanh	822.138	1.218.412
Chi phí khác	16.380	189.593
	838.518	1.408.005
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	5.957.815	7.592.752

(i) Bao gồm thu nhập từ đánh giá lại giá trị tài sản bất động sản đã góp vốn để thành lập các công ty con.

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	21.811.665	37.399.823
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.519.880	16.033.745
Chi phí nhân công	2.737.038	2.361.575
Chi phí tài trợ	2.151.929	1.135.306
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	346.639	386.611
Chi phí khác	252.689	1.145.032
TỔNG CỘNG	51.819.840	58.462.092

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.685.131	7.951.462
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(6.670)	352.035
TỔNG CỘNG	3.678.461	8.303.497

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	36.642.633	41.651.376
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	7.328.527	8.330.275
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Thu nhập từ lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(2.153.936)	(260.109)
Cổ tức	(1.611.635)	-
Chi phí không được khấu trừ	144.391	233.331
Điều chỉnh khác	(28.886)	-
Chi phí thuế TNDN	3.678.461	8.303.497

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	306.189	252.801	53.388	(312.353)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	328.204	382.778	(54.574)	32
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	164	6.412	(6.248)	(12.110)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	15.385	1.281	14.104	(27.604)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	503	503	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	650.445	643.775		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			6.670	(352.035)

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty và các công ty con trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ
Công ty Thái Sơn	Công ty con
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con
Công ty Hoàng Gia	Công ty con
Công ty Càn Giờ	Công ty con
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con
Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Công ty con
Công ty Sinh Thái	Công ty con
Công ty Vincons Windows	Công ty con
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con
Công ty Đại An	Công ty con
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	Công ty con
Công ty TPX Holding	Công ty con
Công ty GS Cù Chi	Công ty con
Công ty Trường Thịnh	Công ty con
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con
Công ty Vincons	Công ty con
Công ty Tây Tầng Long	Công ty con
Công ty Lighthouse 2	Công ty con
Công ty Vịnh Xanh 1	Công ty con
Công ty Vịnh Xanh 2	Công ty con
Công ty Phát Đạt	Công ty con
Công ty Trường Lộc	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 1 (Công ty Lighthouse 1)	Công ty con đến ngày 20 tháng 12 năm 2024 Công ty con từ ngày 8 tháng 3 năm 2023 đến ngày 27 tháng 4 năm 2023 Công ty con từ ngày 8 tháng 3 năm 2023 đến ngày 27 tháng 4 năm 2023

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

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

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty và các công ty con trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam ("Công ty VEFAC")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 ("Công ty Khách sạn Landmark 81")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng Công nghệ cao V-G ("Công ty V-G")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Công ty cùng chủ sở hữu
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm ("Công ty Công viên Trung tâm")	Công ty cùng chủ sở hữu
Cá nhân số 1	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD, đại diện pháp luật của một công ty con
Cá nhân số 2	Người có quan hệ gia đình với thành viên Hội đồng Quản trị

Danh sách toàn bộ các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày tại Phụ lục 1.

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần và hợp đồng hợp tác kinh doanh cho công ty mẹ Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản phải thu công ty mẹ Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản đã thu công ty mẹ Nhận chuyển nhượng cổ phần từ công ty mẹ Đặt cọc và góp vốn vào công ty mẹ cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án bất động sản Tạm ứng phí dịch vụ quản lý cho công ty mẹ Cần trừ phí dịch vụ quản lý với công ty mẹ Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng từ công ty mẹ Phí dịch vụ quản lý phải trả cho công ty mẹ Phí tư vấn bán hàng, kế toán và phát triển dự án phải thu công ty mẹ Tạm ứng chi phí hàng hóa, mua dịch vụ cho công ty mẹ Chuyển nhượng cổ phần cho công ty mẹ	27.975.000	5.030.000	
			10.771.386	1.189.968	
			8.242.228	962.147	
			5.163.124	113.416	
			1.500.000	35.499.443	
			1.360.000	200.000	
			1.055.193	720.154	
			1.016.962	-	
			903.988	983.066	
			540.784	-	
			304.807	-	
			-	301.921	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty Thái Sơn	75.431.634	1.000.000
		Trả gốc vay cho Công ty Thái Sơn	59.299.228	-
		Cho vay phải thu từ Công ty Thái Sơn	39.693.800	42.926.050
		Cho vay đã thu từ Công ty Thái Sơn	34.093.800	42.926.050
		Nhận ứng trước từ Công ty Thái Sơn cho mục đích xây dựng	1.760.676	1.777.327
		Lãi vay phải trả cho Công ty Thái Sơn	661.550	986
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án với Công ty Thái Sơn	269.267	221.479
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu Công ty Thái Sơn	243.128	1.531.377
		Lãi vay phải thu từ Công ty Thái Sơn	242.493	1.005.072
		Lãi vay đã thu từ Công ty Thái Sơn	242.493	1.174.683
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu Công ty Thái Sơn	73.679	939.569
		Lãi vay đã trả cho Công ty Thái Sơn	41.272	-
		Hoàn cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cho Công ty Thái Sơn	-	524.348

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng Cho vay phải thu từ Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng Trả gốc vay cho Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	7.361.925 3.688.100 500.050	- - -
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	801.162	-
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Nhận chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Metropolis Hà Nội Cho vay đã thu từ Công ty Metropolis Hà Nội Nhận cổ tức được chia từ Công ty Metropolis Hà Nội Cho vay phải thu từ Công ty Metropolis Hà Nội Nhận gốc vay từ Công ty Metropolis Hà Nội Lãi vay đã thu từ Công ty Metropolis Hà Nội Lãi vay phải thu từ Công ty Metropolis Hà Nội	15.908.948 9.170.808 7.800.000 4.506.000 3.177.000 848.234 258.612	- 4.019.000 - 10.151.808 - - 640.161
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Nhận cổ tức được chia từ Công ty Hoàng Gia	235.978	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Cho vay phải thu từ Công ty Cần Giờ Cho vay đã thu từ Công ty Cần Giờ Chuyển nhượng cổ phần cho Công ty Cần Giờ Lãi vay phải thu từ Công ty Cần Giờ Nhận gốc vay từ Công ty Cần Giờ Lãi vay đã thu từ Công ty Cần Giờ	14.446.700 9.359.434 3.988.500 513.438 472.000 432.580	2.963.000 2.557.000 - 54.688 - -

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Cho vay phải thu từ Công ty Thành phố Xanh	12.796.900	42.923.251	
		Cho vay đã thu từ Công ty Thành phố Xanh	9.767.573	41.614.578	
		Hoàn cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh cho Công ty Thành phố Xanh	8.248.953	-	
		Nhận gốc vay từ Công ty Thành phố Xanh	1.922.773	16.819.590	
		Trả gốc vay cho Công ty Thành phố Xanh	1.492.000	16.819.590	
		Phải thu từ hoạt động xây dựng từ Công ty Thành phố Xanh	1.669.100	1.034.108	
		Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng từ Công ty Thành phố Xanh	1.304.972	494.059	
		Lợi nhuận chia sẽ hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh đã thu	940.917	23.163	
		Công ty Thành phố Xanh			
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án từ Công ty Thành phố Xanh	695.568	20.222	
		Cán trừ tạm ứng cho hoạt động tư vấn, quản lý, bán hàng từ Công ty Thành phố Xanh	320.935	-	
		Lãi vay phải thu từ Công ty Thành phố Xanh	322.362	471.062	
		Lãi vay đã thu từ Công ty Thành phố Xanh	267.348	463.915	
		Chi hộ đã thu từ Công ty Thành phố Xanh	8.830	232.630	
		Nhận ứng trước từ hoạt động tư vấn, quản lý, bán hàng từ Công ty Thành phố Xanh	-	347.038	
Công ty Đô thị Đại Công ty con học Berjaya		Thanh lý cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh cho Công ty Đô thị Đại học Berjaya	2.570.673	-	
		Lãi vay phải trả cho Công ty Đô thị Đại học Berjaya	287.760	-	
		Nhận đặt cọc hợp tác kinh doanh từ Công ty Đô thị Đại học Berjaya	-	2.570.673	
		Chuyển từ khoản nhận đặt cọc sang khoản đi vay Công ty Đô thị Đại học Berjaya	1.028.673	-	

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty Sinh Thái	6.799.958	-
		Cho vay phải thu từ Công ty Sinh Thái	6.649.500	2.775.500
		Cho vay đã thu từ Công ty Sinh Thái	3.523.918	1.430.000
		Lãi vay đã thu từ Công ty Sinh Thái	1.177.268	5.783
		Trả gốc vay cho Công ty Sinh Thái	550.000	-
		Lãi vay phải thu từ Công ty Sinh Thái	456.805	457.449
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Trả gốc vay cho Công ty Thiên Niên Kỳ	20.899.000	3.267.661
		Cho vay phải thu từ Công ty Thiên Niên Kỳ	11.286.402	1.483.725
		Nhận gốc vay từ Công ty Thiên Niên Kỳ	9.572.402	16.366.773
		Cho vay đã thu từ Công ty Thiên Niên Kỳ	5.686.402	3.949.738
		Lãi vay nhập gốc phải trả cho Công ty Thiên Niên Kỳ	752.486	-
		Lãi vay nhập gốc đã trả cho Công ty Thiên Niên Kỳ	752.486	-
Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	Công ty con	Lãi vay phải trả cho Công ty Thiên Niên Kỳ	687.401	152.081
		Lãi vay phải thu Công ty Thiên Niên Kỳ	280.412	104.075
		Góp vốn cho Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	4.924.849	-
Công ty TPX Holding	Công ty con	Trả gốc vay cho Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	3.120.000	100.000
		Nhận gốc vay từ Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	3.216.395	-
		Nhận gốc vay từ Công ty TPX Holding	4.500.000	-
		Cho vay phải thu từ Công ty TPX Holding	4.500.000	-

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty Vincons Windows Cho vay đã thu từ Công ty Vincons Windows Trả gốc vay cho Công ty Vincons Windows Cho vay phải thu từ Công ty Vincons Windows Lãi vay đã thu từ Công ty Vincons Windows Tạm ứng dịch vụ xây dựng cho Công ty Vincons Windows	1.073.500 487.000 289.000 211.000 46.897 -	- 184.000 - 460.000 5.165.592 1.152.003
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty KCN Vinhomes Cho vay phải thu từ Công ty KCN Vinhomes Trả gốc vay cho Công ty KCN Vinhomes Lãi vay phải trả cho Công ty KCN Vinhomes Cán trừ công nợ cho vay với Công ty KCN Vinhomes	6.541.000 5.937.000 3.983.900 576.362 -	10.679.882 112.011 5.165.590 156.803 448.708
Công ty Đại An	Công ty con	Góp vốn vào Công ty Đại An	2.500.000	-
Công ty Vịnh Xanh 1	Công ty con	Góp vốn vào Công ty Vịnh Xanh 1 Phải thu từ hoạt động xây dựng từ Công ty Vịnh Xanh 1	3.871.626 662.920	- -
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty Muối Cam Ranh	578.500	-

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty GS Cù Chi	Công ty con	Cho vay phải thu từ Công ty GS Cù Chi	887.000	1.045.160
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	Cho vay phải thu từ Công ty Trường Thịnh	768.000	694.000
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Cho vay phải thu từ Công ty SV Tây Hà Nội 2	39.027.500	-
		Cho vay đã thu từ Công ty SV Tây Hà Nội 2	4.765.000	-
		Lãi vay phải thu từ Công ty SV Tây Hà Nội 2	3.104.725	142.688
		Bù trừ công nợ với Công ty SV Tây Hà Nội 2	-	8.767.861
		Góp vốn cho Công ty SV Tây Hà Nội 2	-	2.009.000
Công ty Vincons	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ xây dựng cho Công ty Vincons	4.308.087	2.979.130
		Phải trả dịch vụ xây dựng cho Công ty Vincons	1.713.167	-
		Góp vốn cho Công ty Vincons	891.000	49.500
		Cho vay phải thu từ Công ty Vincons	80.000	1.958.000
		Cho vay đã thu từ Công ty Vincons	80.000	1.958.000
		Cần trừ tạm ứng dịch vụ xây dựng cho Công ty Vincons	-	528.464
Công ty Tây Tăng Long	Công ty con	Góp vốn vào Công ty Tây Tăng Long	-	270.000
Công ty Lighthouse 2	Công ty con	Góp vốn vào Công ty Lighthouse 2	3.053.680	-

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Vinhomes Xanh 2	Công ty con	Góp vốn vào Công ty Vinhomes Xanh 2 Phải thu từ cung cấp hoạt động xây dựng cho Công ty Vinhomes Xanh 2 Đã thu từ cung cấp hoạt động xây dựng cho Công ty Vinhomes Xanh 2	4.324.324 786.352 786.352	- -	- -
Công ty Phát Đạt	Công ty con từ ngày 8 tháng 3 năm 2023 đến ngày 27 tháng 4 năm 2023	Góp vốn cho Công ty Phát Đạt	-	-	7.001.198
Công ty Trường Lộc	Công ty con từ ngày 8 tháng 3 năm 2023 đến ngày 27 tháng 4 năm 2023	Góp vốn cho Công ty Trường Lộc	-	-	4.420.269
Công ty SV Tây Hà Nội	Công ty con đến ngày 24 tháng 11 năm 2023	Bù trừ công nợ với Công ty SV Tây Hà Nội Cho vay đã thu từ Công ty SV Tây Hà Nội Góp vốn cho Công ty SV Tây Hà Nội Lãi vay phải thu từ Công ty SV Tây Hà Nội Lãi vay đã thu từ Công ty SV Tây Hà Nội Cho vay phải thu từ Công ty SV Tây Hà Nội	- - - - - -	- - - - - -	8.767.861 4.487.569 1.470.000 1.232.598 639.600 448.000
Công ty Lighthouse 1	Công ty con đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	Góp vốn vào Công ty Lighthouse 1	3.053.680	-	-

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi tài trợ cho Công ty Vinmec	1.191.000	-
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Thu hộ tiền thu dự án từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả cho Công ty VEFAC Chuyển tiền thu hộ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho Công ty VEFAC	97.130.917	-
		Chi hộ phải thu từ Công ty VEFAC	548.598	-
		Lợi nhuận phân chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh từ Công ty VEFAC	516.764	-
Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi tài trợ cho Công ty VinAcademy	905.000	331.000
Công ty Khách sạn Landmark 81	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	340.000	-

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa phải trả cho Công ty VinFast Trading Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher từ Công ty VinFast Trading Đã thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher từ Công ty VinFast Trading Trả tiền mua hàng hóa cho Công ty VinFast Trading	1.575.375	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Vinpearl	-	-	882.000
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận thanh lý cọc chuyển nhượng tài sản cho Công ty Vinschool Doanh thu chuyển nhượng tài sản cho Công ty Vinschool Chuyển nhượng cổ phần cho Công ty Vinschool	992.431	-	-
		Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh từ Công ty Vinschool Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản từ Công ty Vinschool	982.744	-	-
			406.431	-	-
			147.275	-	1.581.532
			-	-	1.724.658

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Doanh thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng từ Công ty V-G	488.734	-	
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư từ Công ty Vận hành Vincom Retail	101.127	1.090.000	
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản từ Công ty Vincom Retail	833.337	-	
Công ty Sài Đồng	Công ty cùng chủ sở hữu	Cho vay phải thu từ Công ty Sài Đồng Cho vay đã thu từ Công ty Sài Đồng	9.100 22.544	271.356 29.600	
Công ty Công viên Trung tâm	Công ty cùng chủ sở hữu	Cho vay phải thu từ Công ty Công viên Trung tâm	-	123.000	
Cá nhân số 1	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD, đại diện pháp luật của một công ty con	Cho vay đã thu từ Công ty Công viên Trung tâm Doanh thu về chuyển nhượng bất động sản từ cá nhân số 1	- -	144.500 610.750	
Cá nhân số 2	Người có quan hệ gia đình với thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng cổ phần phải thu từ cá nhân số 2 Chuyển nhượng cổ phần đã thu từ cá nhân số 2	- -	1.782.000 1.782.000	

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

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

33.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty được đảm bảo bằng khoảng 496 triệu cổ phiếu của Công ty Vinfast Auto Ltd thuộc sở hữu của các công ty chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn.

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<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 bán hàng	567.867	25.639
		Phải thu khác	40.405	63.063
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.179.482	2.179.482
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	37.397	27.000
		Phải thu khác	30.783	56.788
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	266.163	12.313
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	1.262	1.057.324
		Phải thu khác	7.596	30.139
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	38.643	8.032
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	64.439	7.122
		Phải thu khác	7.413	8.239
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	71.833	72.272
		Phải thu khác	36.109	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	79.261	-

11/01/2025

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 6.1) (tiếp theo)				
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	57.666	28.833
		Phải thu khác	9.290	6.329
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	140.534	-
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	288.962	327.070
			3.925.105	3.909.645
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 6.2)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý	304.807	-
Công ty Vincons	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	11.243.450	6.935.363
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ, hàng hóa	59.897	1.333.535
Công ty Vincons Window	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	982.442	1.152.003
Các bên liên quan khác		Trả trước khác	38.213	45.116
			12.628.809	9.466.017

KINH DOANH

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

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	168.346	8.417.299
		Phải thu từ lãi vay	63.465	-
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	-	763.768
		Phải thu khác	8.831	352.532
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.824.766	2.824.766
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	73.679	243.126
		Phải thu từ lãi vay	63.279	-
		Phải thu khác	11.559	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.684.401	221.707
		Góp vốn hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án	1.028.282	410.230
		Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	7.300.000
		Phải thu khác	2.474	-
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	4.526.259	-
Công ty Bảo Lai	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	157.378	89.425
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	58.329	643.666
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	80.040	476.092
		Phải thu khác	5.004	2.816
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa	337.949	-
		Phải thu khác	2.340	10.068
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	224.272	8.462
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	184.466	5.874
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	55.140	-

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo) (Thuyết minh số 8)				
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Phải thu từ lãi cho vay	61.593	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu từ lãi cho vay	72.841	-
Công ty Vefac	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ thu chi hộ	548.598	-
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	40.030	57.566
			13.283.321	21.827.397
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án	18.583.601	13.571.232
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	316.602	337.369
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	988.505	764.646
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	228	55.672
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	-	8.452
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	1.187	30.081
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	20.659	30.944
			19.910.782	14.798.396

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)				
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích hợp tác và phát triển dự án	-	50.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	-	199.700
			-	249.700
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	28.164.928	52.770.649
			28.164.928	52.770.649

(*) Trong đó, khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá trị là 199,7 tỷ VND cho mục đích mua cổ phần của một công ty đang sở hữu dự án bất động sản của Tập đoàn được đảm bảo bằng một số cổ phần trong công ty này và mọi quyền, lợi ích đối với các cổ phần nói trên.

30
C
40
IN
V
7

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

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

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

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

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ truyền thông phải trả	30.901	79.725
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	150.378	134.209
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	46.892	37.461
Công ty Vinsmart	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	4.335	76.277
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	3.018.991	1.305.552
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	16.491	202.121
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	49.320	714
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	5.561	85.591
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	49.980	-
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	19.345	185.172
			3.392.194	2.106.822

11
N
.H
8
T
21

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

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận tiền tạm ứng xây dựng	1.016.962	181.091
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	1.799.031	494.059
		Nhận ứng trước cho hoạt động tư vấn	26.103	347.038
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Nhận ứng trước tiền xây dựng	16.745	1.777.327
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn	Nhận ứng trước tiền xây dựng	9.596	-
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hoạt động tư vấn	77.073	-
			2.945.510	2.799.515
Chi phí phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động xây dựng	724.401	1.414.628
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	261.791	-
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	66.467	9.258
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí phải trả từ hoạt động bán hàng	1.194	89.051
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động bán hàng	131.866	-
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động xây dựng	330.206	-
Các bên liên quan khác		Chi phí phải trả dài hạn khác	330.556	61.114
			1.846.481	1.574.051

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

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

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

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

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	287.760	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	127.281	-
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	74.123	-
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	33.173	-
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	24.881	-
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	5.626	28.752
Các bên liên quan khác		Chi phí phải trả khác	16.716	41.503
			569.560	70.255

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	2.570.673
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	5.129.226
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	833.304	-
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	454.312
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải trả từ thu hộ chi hộ	2.751	94.827
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải trả từ thu hộ chi hộ	44.132	41.152
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ thu hộ chi hộ	78.822	41.477
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	63.348.366	-
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu	Nhận đặt cọc cho mục đích mua bất động sản	67.999	-
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	20.787	14.046
			69.525.387	8.345.713

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án Nhận đặt cọc hợp tác phát triển dự án	143.126 736.376	1.724.658 -
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.330.200	1.090.000
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	782.763	782.763
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	372.607
Công ty Khách sạn Landmark 81	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	340.000	-
			3.332.465	3.970.028

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

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

33.3 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	6.852.822	12%	Tháng 10 năm 2025
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	4.056.065	12%	Từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 12 năm 2025
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	1.880.000	12%	Tháng 11 năm 2025
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	1.028.673	12%	Tháng 12 năm 2025
Công ty Vincons Windows	Công ty con	784.500	12%	Từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 10 năm 2025
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	746.512	12%	Tháng 10 năm 2025
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	351.900	12%	Tháng 3 năm 2025
		15.700.472		

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Thái Sơn	Công ty con	17.626.656	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Sinh Thái	Công ty con	6.209.958	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty TPX Holding	Công ty con	4.500.000	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	2.525.000	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	1.297.000	12%	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 2 năm 2026
Công ty Cần Giờ	Công ty con	459.000	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	430.773	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Cam Ranh	Công ty con từ ngày 20 tháng 1 năm 2024	2.605	12%	Tháng 1 năm 2026
		33.050.992		

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

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

33.3 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan (tiếp theo) (Thuyết minh số 23)

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	476.612	12%	Tháng 12 năm 2024
		476.612		

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Thái Sơn	Công ty con	1.000.000	12%	Tháng 2 năm 2025
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	12.622.500	12%	Tháng 2 năm 2025
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	5.963.000	11 - 12%	Tháng 2 năm 2025
		19.585.500		

33.4 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	36.521.361	12%	Tháng 12 năm 2025
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	1.862.160	12%	Tháng 12 năm 2025
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	1.453.000	12%	Tháng 12 năm 2025
Công ty Bảo Lai	Công ty con	481.450	11 - 12%	Tháng 12 năm 2025
Công ty Delta	Công ty con	16.500	12%	Tháng 12 năm 2025
		40.334.471		

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

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

33.4 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (tiếp theo) (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn bằng nguồn tiền từ tài khoản đồng chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	5.600.000	12%
Công ty Sinh Thái	Công ty con	5.600.000	12%
Công ty Thái Sơn	Công ty con	5.600.000	12%
Công ty Cần Giờ	Công ty con	5.600.000	12%
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	5.600.000	12%
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	5.600.000	12%
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	5.598.100	12%
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	4.477.000	12%
Công ty TPX Holding	Công ty con	4.500.000	12%
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	4.027.000	12%
		52.202.100	

Công ty có quyền thu hồi khoản vay trước hạn khi có yêu cầu với điều kiện là bên Cho vay phải gửi thông báo cho bên Vay trước ít nhất hai (02) ngày làm việc.

Các khoản cho vay ngắn hạn bằng dòng tiền từ tài khoản đồng chủ sở hữu được đảm bảo bằng cổ phần của một công ty con.

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	909.000	12%	Tháng 1 năm 2026 đến tháng 2 năm 2026
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	159.000	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Bảo Lai	Công ty con	3.877	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	3.000	12%	Tháng 2 năm 2026
		1.074.877		

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

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

33.4 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	8.831.808	11%-12%	Tháng 3 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	8.767.861	11%	Tháng 10 năm 2024
Công ty Sinh Thái	Công ty con	4.601.418	11%-12%	Tháng 3 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	1.002.160	11%-12%	Tháng 3 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024
Công ty Bảo Lai	Công ty con	464.750	11%-12%	Tháng 10 năm 2024
Công ty Vincons Windows	Công ty con	276.000	11%	Tháng 6 năm 2024 đến tháng 9 năm 2024
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	105.000	11%	Tháng 8 năm 2024
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	73.300	11%-12%	Tháng 8 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024
Công ty Sài Đồng	Công ty cùng chủ sở hữu	13.444	11%-12%	Tháng 12 năm 2024
		24.135.741		

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	2.570.673	12%	Tháng 2 năm 2025
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	583.000	12%	Tháng 2 năm 2025
Công ty Cần Giờ	Công ty con	512.734	12%	Tháng 1 năm 2025 đến tháng 2 năm 2025
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	310.000	12%	Tháng 1 năm 2025
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	132.000	12%	Tháng 1 năm 2025 đến tháng 2 năm 2025
Công ty Sinh Thái	Công ty con	60.000	11%	Tháng 2 năm 2025
Công ty Sài Đồng	Công ty cùng chủ sở hữu	9.100	11%-12%	Tháng 2 năm 2025
Công ty Bảo Lai	Công ty con	6.800	12%	Tháng 2 năm 2025
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	6.000	12%	Tháng 2 năm 2025
		4.190.307		

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

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

33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

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

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

Tiền lương của Ban Kiểm soát:

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau, bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng: bao gồm hoạt động tổng thầu xây dựng cho các chủ đầu tư cùng dịch vụ tư vấn thiết kế và giám sát thi công cho các dự án bất động sản của Tập đoàn; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng, môi giới và phát triển dự án cho các công ty con; dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan; cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan; và các dịch vụ khác.

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

T H I N H O M I N H

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận, chi phí và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	45.867.503	16.926.921	11.328.243	-	74.122.667
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	115.508	1.615.121	(1.730.629)	-
Tổng doanh thu	45.867.503	17.042.429	12.943.364	(1.730.629)	74.122.667
Kết quả					
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	24.099.986	1.014.716	3.071.515	(477.187)	27.709.030
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					8.933.603
Lợi nhuận thuần trước thuế					36.642.633
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(3.678.461)
Lợi nhuận thuần sau thuế					32.964.172
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
Tài sản cố định hữu hình	-	-	72.707	-	72.707
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	4.540.133	-	4.540.133
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	-	346.639	-	346.639
Phân bổ chi phí trả trước	-	-	(31.168)	-	(31.168)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	265.835.794	7.684.825	23.479.908	(1.909.977)	295.090.550
Tài sản không phân bổ (ii)					141.648.310
Tổng tài sản					436.738.860
Công nợ bộ phận	166.125.222	15.031.389	3.071.195	(1.909.977)	182.317.829
Công nợ không phân bổ (iii)					117.579.498
Tổng công nợ					299.897.327

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận, chi phí và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>					
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Doanh thu	84.430.754	10.112.265	5.042.466	-	99.585.485
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài		353.118	3.505.395	(3.858.513)	-
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	84.430.754	10.465.383	8.547.861	(3.858.513)	99.585.485
Tổng doanh thu					
Kết quả	36.830.111	646.974	2.924.678	(1.918.750)	38.483.013
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận					3.168.363
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					41.651.376
Lợi nhuận thuần trước thuế					(8.303.497)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					33.347.879
Lợi nhuận thuần sau thuế					
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định			554.087	-	554.087
Tài sản cố định hữu hình					
Bất động sản đầu tư					
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			313.967	-	313.967
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư			386.611	-	386.611
Phân bổ chi phí trả trước			(23.119)	-	(23.119)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Tài sản và công nợ	217.885.424	10.854.205	13.911.895	(750.541)	241.900.983
Tài sản bộ phận					89.562.419
Tài sản không phân bổ (ii)					331.463.402
Tổng tài sản					144.921.355
Công nợ bộ phận	131.555.952	9.872.880	4.243.064	(750.541)	72.179.498
Công nợ không phân bổ (iii)					217.100.853
Tổng công nợ					

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	89.780	74.883
Trên 1 đến 5 năm	206.308	211.756
Trên 5 năm	1.600.757	1.655.948
TỔNG CỘNG	1.896.845	1.942.587

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	411.345	276.305
Trên 1 đến 5 năm	1.361.112	827.645
Trên 5 năm	1.502.141	1.661.807
TỔNG CỘNG	3.274.598	2.765.757

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

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

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ước tính là 5.876 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2023 là: 7.721 tỷ VND).

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 31% vốn điều lệ của Công ty TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 490,1 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2023 là: 490,1 tỷ VND).

Như đã trình bày ở thuyết minh số 12, trong năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng liên danh chủ đầu tư với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích liên danh đầu tư phát triển các dự án kinh doanh bất động sản, với Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án là 232.369 tỷ VND. Theo đó, Công ty con và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ góp vốn theo tỷ lệ lần lượt là 70% và 30%, tương ứng với 15% tổng vốn đầu tư của dự án.

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

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 4 năm 2024 giữa Công ty và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP để hợp tác kinh doanh một cấu phần tại dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên. Theo đó, Công ty và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP sẽ phân chia lợi nhuận trước thuế từ hoạt động vận hành và kinh doanh theo tỷ lệ cố định. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 747,2 tỷ VND.

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

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

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

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

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

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

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty với Công ty Vinschool về việc khai thác cấu phần trường học thuộc các dự án bất động sản, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Vinschool được tính theo tỷ lệ chia sẻ doanh thu cố định và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

Cam kết đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty và các Công ty trong cùng tập đoàn

Công ty đã sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho các khoản phải trả, khoản vay của Công ty và các công ty trong cùng tập đoàn.

36. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	80.068.226	63.277.941
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	20.201.150	8.864.120
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(57.286.473)	(29.311.964)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(4.440.000)	(3.361.000)

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

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025



Ngô Phương Thảo
Người lập



Lê Tiến Công
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%) (i)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	99,18	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,79	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,85	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	99,99	99,91	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (i) (ii)	Công ty Tây Tăng Long	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	Công ty ĐTDH Berjaya	97,54	97,40	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (i)	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	99,91	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTTC Berjaya	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%) (i)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Công ty Thái Sơn	100,00	66,46	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center 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 (i)	Công ty Thành phố Xanh	100,00	67,03	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00	99,91	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,28	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An (i)	Công ty Đại An	100,00	99,90	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

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

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

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



EY | Building a better working world

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

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

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

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

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

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn