

## **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	Bổ nhiệm ngày 5 tháng 4 năm 2024
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 8 năm 2024
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 5 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Bá Tín	Phó Tổng Giám đốc	



# 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>250.759.416</b>	<b>206.688.420</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>26.698.485</b>	<b>12.914.322</b>
111	1. Tiền		19.794.899	12.138.531
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.903.586	775.791
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>3.154.587</b>	<b>3.164.081</b>
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
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>184.186.086</b>	<b>136.906.899</b>
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)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>22.033.514</b>	<b>35.262.822</b>
141	1. Hàng tồn kho		22.036.029	35.265.337
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>14.686.744</b>	<b>18.440.296</b>
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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>185.979.444</b>	<b>124.774.982</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>68.989.043</b>	<b>18.998.749</b>
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
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.424.177</b>	<b>3.396.935</b>
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>3.829.951</b>	<b>4.263.207</b>
231	1. Nguyên giá		5.596.951	5.988.221
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.767.000)	(1.725.014)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>4.720.878</b>	<b>3.129.007</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	4.720.878	3.129.007
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>74.050.999</b>	<b>38.321.668</b>
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	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>31.964.396</b>	<b>56.665.416</b>
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
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>436.738.860</b>	<b>331.463.402</b>

TR  
 EF

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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>299.897.327</b>	<b>217.100.853</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>226.821.394</b>	<b>158.494.223</b>
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
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>73.075.933</b>	<b>58.606.630</b>
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
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>136.841.533</b>	<b>114.362.549</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>136.841.533</b>	<b>114.362.549</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		41.074.120	43.543.675
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		41.074.120	43.543.675
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(7.050.610)	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
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>436.738.860</b>	<b>331.463.402</b>

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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>36.642.633</b>	<b>41.651.376</b>
	<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
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>14.589.072</b>	<b>31.065.104</b>
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)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>10.228.945</b>	<b>1.813.074</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng 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
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(24.502.497)</b>	<b>(37.830.652)</b>

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

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.698.485</b>	<b>12.914.322</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tiền gửi ngân hàng của Công ty bao gồm số dư trong các tài khoản chung giữa Công ty và một công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và công ty này liên quan đến một dự án bất động sản (“Dự án”), Công ty và công ty này đã mở một số tài khoản thanh toán chung. Công ty này đã uỷ quyền cho Công ty quản lý các tài khoản thanh toán chung 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. ĐẦU 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	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.028.250</b>	<b>2.028.250</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.126.337</b>	<b>1.126.337</b>	<b>3.164.081</b>	<b>3.164.081</b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.900.757</b>	<b>16.798.820</b>

*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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.642.184</b>	<b>21.924.894</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(26.278)	(26.278)

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

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

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>
<b>Ngắn hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.051.266</b>	<b>74.182.801</b>
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>
<b>Dài hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.911.327</b>	<b>14.808.442</b>
<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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>631.663</b>	<b>477.509</b>	<b>154.154</b>	<b>389.077</b>	<b>236.527</b>	<b>152.550</b>

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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.036.029</b>	<b>(2.515)</b>	<b>35.265.337</b>	<b>(2.515)</b>

- (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>
<b>Ngắn hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>595.804</b>	<b>526.809</b>
<b>Dài hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>810.682</b>	<b>703.404</b>

(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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	13.890.938	17.913.487
Tài sản khác (iv)	200.002	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.090.940</b>	<b>17.913.487</b>
<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
<b>Dài hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.503.269</b>	<b>55.318.237</b>
<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
<b>Nguyên giá:</b>						
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
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	3.259	35.035	7.948	21.157	15.141	82.539
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
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
<b>Giá trị còn lại:</b>						
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>
<b>Nguyên giá:</b>			
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
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
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
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.720.878</b>	<b>3.129.007</b>

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	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.307.085</b>	<b>(256.086)</b>	<b>38.557.255</b>	<b>(235.587)</b>

(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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>66.076.496</b>				<b>34.590.568</b>		

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	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	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	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	10,00	13.500	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt") (v)	-	-	-	-	-	7,93	7,93	597.579	-	(*)
Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool") (vi)	-	-	-	-	-	-	80,25	406.431	-	(*)
Các công ty khác	-	-	-	-	-	-	-	102.856	-	(*)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.141.598</b>					<b>3.878.696</b>		

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.004.586</b>	<b>14.179.217</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.062.006</b>	<b>27.629.443</b>
<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>
<b>Phải nộp</b>				
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.730.529</b>	<b>12.426.274</b>	<b>(15.610.065)</b>	<b>10.546.738</b>

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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước giá trị nguyên giá các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.947.522</b>	<b>24.770.905</b>
<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>
<b>Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả	611.659	203.197
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>611.659</b>	<b>203.197</b>
<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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	337.390	488.143
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	4.954	2.011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>342.344</b>	<b>490.154</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	286.189	556.319
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	6.004	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>292.193</b>	<b>556.319</b>



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>
<b>Ngắn hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.317.413</b>	<b>59.535.280</b>
<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>
<b>Dài hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.863.141</b>	<b>3.990.452</b>
<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
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Vay ngắn hạn ngân hàng, LC/LCUPAS	10.837.887	10.837.887	25.535.355	(20.640.986)	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
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
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
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	476.612	476.612	35.546.260	(20.322.400)	15.700.472
	<b>17.977.230</b>	<b>17.977.230</b>	<b>78.052.625</b>	<b>(51.875.435)</b>	<b>44.154.420</b>
<b>Vay dài hạn</b>					
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	17.413.120	17.413.120	104.111	(7.936.091)	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
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	10.943.937	10.943.937	20.330.556	(8.938.725)	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
	<b>51.867.334</b>	<b>51.867.334</b>	<b>129.370.433</b>	<b>(115.769.867)</b>	<b>65.467.900</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.844.564</b>	<b>69.844.564</b>	<b>207.423.058</b>	<b>(167.645.302)</b>	<b>109.622.320</b>

## 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		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>13.059.011</b>		

*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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.282.039</b>			

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

**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
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>74.122.667</b>	<b>99.585.485</b>
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
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>74.122.667</b>	<b>99.585.485</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.358.766</b>	<b>9.728.127</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.103.243</b>	<b>9.345.678</b>

(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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.628.736</b>	<b>65.011.560</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.977.562</b>	<b>4.160.995</b>

**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>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.810.964</b>	<b>3.026.471</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.123.830</b>	<b>2.673.513</b>

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>
<b>Thu nhập khác</b>		
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
	<b>6.796.333</b>	<b>9.000.757</b>
<b>Chi phí khác</b>		
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
	<b>838.518</b>	<b>1.408.005</b>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>5.957.815</b>	<b>7.592.752</b>

(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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.819.840</b>	<b>58.462.092</b>



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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.678.461</b>	<b>8.303.497</b>

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>36.642.633</b>	<b>41.651.376</b>
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)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>3.678.461</b>	<b>8.303.497</b>

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>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
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	-	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>650.445</b>	<b>643.775</b>		
<b>Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</b>			<b>6.670</b>	<b>(352.035)</b>

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	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
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	-
		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
Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	Công ty con	Góp vốn cho Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	4.924.849	-
		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	-
Công ty TPX Holding	Công ty con	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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
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 Vĩnh Xanh 1	Công ty con	Góp vốn vào Công ty Vĩnh Xanh 1 Phải thu từ hoạt động xây dựng từ Công ty Vĩnh 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	-	-

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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
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>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>				
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  
JH  
UN  
1/31/11

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>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b> (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
			<b>3.925.105</b>	<b>3.909.645</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b> (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
			<b>12.628.809</b>	<b>9.466.017</b>

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):

*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>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i></b>				
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>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo) (Thuyết minh số 8)</i></b>				
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
			<b>13.283.321</b>	<b>21.827.397</b>
<b><i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</i></b>				
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
			<b>19.910.782</b>	<b>14.798.396</b>

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>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)</b>				
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
			<b>-</b>	<b>249.700</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12) (*)</b>				
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
			<b>28.164.928</b>	<b>52.770.649</b>

(\*) 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>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b>				
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
			<b>3.392.194</b>	<b>2.106.822</b>

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>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)</i></b>				
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	-
			<b>2.945.510</b>	<b>2.799.515</b>
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</i></b>				
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
			<b>1.846.481</b>	<b>1.574.051</b>

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>
<b>Chi phí phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
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
			<b>569.560</b>	<b>70.255</b>



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>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>				
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
			<b>69.525.387</b>	<b>8.345.713</b>

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>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>				
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	-
			<b>3.332.465</b>	<b>3.970.028</b>

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
		<b>15.700.472</b>		

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
		<b>33.050.992</b>		

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
		<b>476.612</b>		

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
		<b>19.585.500</b>		

**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
		<b>40.334.471</b>		

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%
		<b>52.202.100</b>	

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
		<b>1.074.877</b>		

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
		<b>24.135.741</b>		

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
		<b>4.190.307</b>		

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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>17.102</b>	<b>16.696</b>

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

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

		<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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>47.470</b>	<b>78.451</b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>312</b>	<b>462</b>

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:

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: triệu VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
Doanh thu	45.867.503	16.926.921	11.328.243	-	74.122.667
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài					
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	24.099.986	1.014.716	3.071.515	(477.187)	27.709.030
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận					8.933.603
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					36.642.633
Lợi nhuận thuần trước thuế					(3.678.461)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					32.964.172
Lợi nhuận thuần sau thuế					
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)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
Tài sản và công nợ	265.835.794	7.684.825	23.479.908	(1.909.977)	295.090.550
Tài sản bộ phận					141.648.310
Tài sản không phân bổ (ii)					436.738.860
Tổng tài sản					182.317.829
Công nợ bộ phận	166.125.222	15.031.389	3.071.195	(1.909.977)	117.579.498
Công nợ không phân bổ (iii)					299.897.327
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)

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>					
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>					
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)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>					
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.896.845</b>	<b>1.942.587</b>

***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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.274.598</b>	<b>2.765.757</b>

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>
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
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
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</b>		
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 (%) <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(ii)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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	Cán 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	Cán 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	Cán 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](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

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

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

# **Vinhomes Joint Stock Company**

Separate financial statements

For the year ended 31 December 2024



# Vinhomes Joint Stock Company

Separate financial statements

For the year ended 31 December 2024



# Vinhomes Joint Stock Company

## CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3 - 4
Independent auditors' report	5 - 6
Separate balance sheet	7 - 10
Separate income statement	11
Separate cash flow statement	12 - 13
Notes to the separate financial statements	14 - 99
Appendix 1 – The Company's subsidiaries as at 31 December 2024	100 - 104

# Vinhomes Joint Stock Company

## GENERAL INFORMATION

### THE COMPANY

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

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

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

Vingroup JSC is the Company’s parent (also referred to as “the Parent Company”). Vingroup JSC and its subsidiaries are hereby referred to as “the Group”.

### BOARD OF DIRECTORS

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

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

### SUPERVISORY BOARD

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

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

### MANAGEMENT

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

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



# Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION (continued)

## LEGAL REPRESENTATIVES

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

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

## AUDITOR

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

38  
Ô  
INH  
ST  
IÊ  
7F

# Vinhomes Joint Stock Company

## REPORT OF MANAGEMENT

Management of Vinhomes Joint Stock Company (“the Company”) is pleased to present this report and the separate financial statements of the Company for the year ended 31 December 2024.

### **MANAGEMENT’S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

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

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

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

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

### **STATEMENT BY MANAGEMENT**

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

The Company has subsidiaries as disclosed in the separate financial statements. The Company prepared these separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2024 dated 25 March 2025.

# Vinhomes Joint Stock Company

## REPORT OF MANAGEMENT (continued)

### STATEMENT BY MANAGEMENT (continued)

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



Nguyen Thu Hang  
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

25 March 2025

1/3/25  
THA  
A  
1/3/25



Shape the future  
with confidence

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

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

Reference: 11536456/68383058

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying separate financial statements of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") as prepared on 25 March 2025 and set out on pages 7 to 99, which comprise the separate balance sheet as at 31 December 2024, the separate income statement and the separate cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

### *Management's responsibility*

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

### *Auditors' responsibility*

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

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

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





Shape the future  
with confidence

### Opinion

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

### Ernst & Young Vietnam Limited



---

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

---

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

Hanoi, Vietnam

25 March 2025

SEPARATE BALANCE SHEET  
as at 31 December 2024

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>250,759,416</b>	<b>206,688,420</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>4</b>	<b>26,698,485</b>	<b>12,914,322</b>
111	1. Cash		19,794,899	12,138,531
112	2. Cash equivalents		6,903,586	775,791
<b>120</b>	<b>II. Short-term investments</b>		<b>3,154,587</b>	<b>3,164,081</b>
121	1. Held-for-trading securities	5.1	2,028,250	-
123	2. Held-to-maturity investments	5.2	1,126,337	3,164,081
<b>130</b>	<b>III. Current accounts receivable</b>		<b>184,186,086</b>	<b>136,906,899</b>
131	1. Short-term trade receivables	6.1	15,900,757	16,798,820
132	2. Short-term advances to suppliers	6.2	21,642,184	21,924,894
135	3. Short-term loan receivables	7	92,746,033	24,152,934
136	4. Other short-term receivables	8	54,051,266	74,182,801
137	5. Provision for doubtful short-term receivables	9	(154,154)	(152,550)
<b>140</b>	<b>IV. Inventories</b>	<b>10</b>	<b>22,033,514</b>	<b>35,262,822</b>
141	1. Inventories		22,036,029	35,265,337
149	2. Provisions for obsolete inventories		(2,515)	(2,515)
<b>150</b>	<b>V. Other current assets</b>		<b>14,686,744</b>	<b>18,440,296</b>
151	1. Short-term prepaid expenses	11	595,804	526,809
155	2. Other current assets	12	14,090,940	17,913,487

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2024

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>185,979,444</b>	<b>124,774,982</b>
<b>210</b>	<b>I. Long-term receivables</b>		<b>68,989,043</b>	<b>18,998,749</b>
215	1. Long-term loan receivables	7	1,077,716	4,190,307
216	2. Other long-term receivables	8	67,911,327	14,808,442
<b>220</b>	<b>II. Fixed assets</b>		<b>2,424,177</b>	<b>3,396,935</b>
221	1. Tangible fixed assets	13	2,408,281	3,364,213
222	Cost		2,872,619	3,844,479
223	Accumulated depreciation		(464,338)	(480,266)
227	2. Intangible fixed assets		15,896	32,722
228	Cost		184,724	178,342
229	Accumulated amortisation		(168,828)	(145,620)
<b>230</b>	<b>III. Investment properties</b>	<b>14</b>	<b>3,829,951</b>	<b>4,263,207</b>
231	1. Cost		5,596,951	5,988,221
232	2. Accumulated depreciation		(1,767,000)	(1,725,014)
<b>240</b>	<b>IV. Long-term assets in progress</b>		<b>4,720,878</b>	<b>3,129,007</b>
242	1. Construction in progress	16	4,720,878	3,129,007
<b>250</b>	<b>V. Long-term investments</b>	<b>17</b>	<b>74,050,999</b>	<b>38,321,668</b>
251	1. Investments in subsidiaries	17.1	66,076,496	34,590,568
252	2. Investments in associates	17.2	87,991	87,991
253	3. Investments in other entities	17.3	8,141,598	3,878,696
254	4. Provision for long-term investments	17.1	(256,086)	(235,587)
255	5. Held-to-maturity investments		1,000	-
<b>260</b>	<b>VI. Other long-term assets</b>		<b>31,964,396</b>	<b>56,665,416</b>
261	1. Long-term prepaid expenses	11	810,682	703,404
262	2. Deferred tax assets	32.3	650,445	643,775
268	3. Other long-term assets	12	30,503,269	55,318,237
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>436,738,860</b>	<b>331,463,402</b>

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2024

Currency: million VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>299,897,327</b>	<b>217,100,853</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>		<b>226,821,394</b>	<b>158,494,223</b>
311	1. Short-term trade payables	18.1	14,004,586	14,179,217
312	2. Short-term advances from customers	18.2	32,062,006	27,629,443
313	3. Statutory obligations	19	10,546,738	13,730,529
315	4. Short-term accrued expenses	20	28,947,522	24,770,905
318	5. Short-term unearned revenues	21	342,344	490,154
319	6. Other short-term payables	22	96,317,413	59,535,280
320	7. Short-term loans	23	44,154,420	17,977,230
321	8. Short-term provisions	24	446,365	181,465
<b>330</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>		<b>73,075,933</b>	<b>58,606,630</b>
333	1. Long-term accrued expenses	20	611,659	203,197
336	2. Long-term unearned revenues	21	292,193	556,319
337	3. Other long-term liabilities	22	4,863,141	3,990,452
338	4. Long-term loans	23	65,467,900	51,867,334
342	5. Long-term provisions	24	1,841,040	1,989,328



SEPARATE BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2024

Currency: million VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>400</b>	<b>D. OWNERS' EQUITY</b>		<b>136,841,533</b>	<b>114,362,549</b>
<b>410</b>	<b>I. Capital</b>	<b>25</b>	<b>136,841,533</b>	<b>114,362,549</b>
411	1. Issued share capital		41,074,120	43,543,675
411a	- Ordinary shares with voting rights		41,074,120	43,543,675
412	2. Share premium		(7,050,610)	965,023
420	3. Other funds belonging to owners' equity		30,000	25,000
421	4. Undistributed earnings		102,788,023	69,828,851
421a	- Undistributed earnings by the end of prior year		69,823,851	36,480,972
421b	- Undistributed earnings of current year		32,964,172	33,347,879
<b>440</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>436,738,860</b>	<b>331,463,402</b>

Hanoi, Vietnam

25 March 2025



Ngo Phuong Thao  
Preparer



Le Tien Cong  
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang  
Chief Executive Officer



SEPARATE INCOME STATEMENT  
for the year ended 31 December 2024

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Prior year
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	26.1	74,122,667	99,585,485
02	2. Deductions	26.1	-	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	26.1	74,122,667	99,585,485
11	4. Cost of goods sold and services rendered	27	(54,628,736)	(65,011,560)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		19,493,931	34,573,925
21	6. Finance income	26.2	27,103,243	9,345,678
22	7. Finance expenses	28	(9,977,562)	(4,160,995)
23	<i>In which: Interest expenses and bond issuance costs</i>		(8,052,691)	(2,918,424)
25	8. Selling expenses	29	(2,810,964)	(3,026,471)
26	9. General and administrative expenses	29	(3,123,830)	(2,673,513)
30	10. Operating profit		30,684,818	34,058,624
31	11. Other income	30	6,796,333	9,000,757
32	12. Other expenses	30	(838,518)	(1,408,005)
40	13. Other profit	30	5,957,815	7,592,752
50	14. Accounting profit before tax		36,642,633	41,651,376
51	15. Current corporate income tax expense	32.1	(3,685,131)	(7,951,462)
52	16. Deferred tax income/(expense)	32.3	6,670	(352,035)
60	17. Net profit after tax		32,964,172	33,347,879

Hanoi, Vietnam

25 March 2025



Ngo Phuong Thao  
Preparer



Le Tien Cong  
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang  
Chief Executive Officer

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT  
for the year ended 31 December 2024

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
<b>01</b>	<b>Profit before tax</b>		<b>36,642,633</b>	<b>41,651,376</b>
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation of tangible fixed assets and investment properties and amortisation of intangible fixed assets	31	346,639	386,611
03	Provisions		127,479	577,403
04	Foreign exchange losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		242,005	156,755
05	Profits from investing activities		(30,822,375)	(14,625,465)
06	Interest expenses and bond issuance costs	28	8,052,691	2,918,424
<b>08</b>	<b>Operating profit before changes in working capital</b>		<b>14,589,072</b>	<b>31,065,104</b>
09	Increase in receivables		(36,942,008)	(29,979,798)
10	Decrease in inventories		9,665,683	8,566,806
11	Increase/(decrease) in payables (other than interest, corporate income tax)		40,984,882	(2,664,343)
12	(Increase)/decrease in prepaid expenses		(162,128)	1,115,155
13	Decrease in held-for-trading securities		-	2,352,947
14	Interest paid		(8,451,249)	(4,479,457)
15	Corporate income tax paid	19	(9,455,307)	(4,163,340)
<b>20</b>	<b>Net cash flows from operating activities</b>		<b>10,228,945</b>	<b>1,813,074</b>
	<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(3,483,520)	(3,395,550)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		2,007,312	1,133,309
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(95,479,149)	(42,748,038)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		29,383,351	36,873,642
25	Payments for investments in other entities		(25,841,716)	(49,141,343)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		48,239,587	14,585,950
27	Interest and dividends received		20,671,638	4,861,378
<b>30</b>	<b>Net cash flows used in investing activities</b>		<b>(24,502,497)</b>	<b>(37,830,652)</b>

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

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Prior year
	<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
32	Capital redemption		(10,485,188)	-
33	Drawdown of borrowings		100,269,376	72,142,061
34	Repayment of borrowings		(61,726,473)	(32,672,964)
<b>40</b>	<b>Net cash flows from financing activities</b>		<b>28,057,715</b>	<b>39,469,097</b>
<b>50</b>	<b>Net increase in cash for the year</b>		<b>13,784,163</b>	<b>3,451,519</b>
<b>60</b>	<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the year</b>		<b>12,914,322</b>	<b>9,462,803</b>
<b>70</b>	<b>Cash and cash equivalents at the end of the year</b>	<b>4</b>	<b>26,698,485</b>	<b>12,914,322</b>

Hanoi, Vietnam

25 March 2025



Ngo Phuong Thao  
Preparer



Le Tien Cong  
Chief Accountant



Nguyễn Thu Hang  
Chief Executive Officer

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

## 1. CORPORATE INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

### ***Corporate structure***

As at 31 December 2024, the Company has 44 subsidiaries (as at 31 December 2023: 34 subsidiaries). The information on these subsidiaries and their short names, along with the Company's direct and indirect voting rights and direct and indirect equity interest in each subsidiary are detailed in the Appendix 1.

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

## **2. BASIS OF PREPARATION**

### **2.1 *Purpose of preparing the separate financial statements***

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 17.1 and Appendix 1. The Company prepared the separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2024 dated 25 March 2025.

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

### **2.2 *Accounting standards and system***

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

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

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

### **2.3 *Applied accounting documentation system***

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

### **2.4 *Fiscal year***

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

### **2.5 *Accounting currency***

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



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

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

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

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

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

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

#### 3.2 *Cash and cash equivalents*

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

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

#### 3.3 *Inventories*

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

In case the net realizable value is lower than the original price, it must be calculated according to the net realizable value.

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

##### *Inventory property*

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

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

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

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

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

#### **3.3 Inventories** (continued)

##### *Inventory property* (continued)

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

The cost of inventory property sold recognised in the separate income statement based on specific identification method.

##### *Construction inventory*

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

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

##### *Other inventories*

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

##### *Provision for obsolete inventories*

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

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

#### **3.4 Receivables**

Receivables are presented in the separate balance sheet at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The Company contributes assets into Business and Investment Co-operation Contracts, including shopping malls, in which corporate counterparties have the right to operate, exploit and manage these components since the commencement of operation, and the Company is entitled to receive a portion of shared profits from operation. Under such circumstances, the Company's capital contribution into the Business and Investment Co-operation Contracts will be recognised in other receivables on the separate balance sheet at the time the Company hands over the assets to operate and exploit, and the contributed assets are written down correspondingly.



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

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

#### 3.4 *Receivables* (continued)

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

#### 3.5 *Tangible fixed assets*

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

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

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

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

#### 3.6 *Leased assets*

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

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

*Where the Company is the lessor*

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

For lease of assets under an operating lease that satisfies all conditions of rental income to be recognised in full one time as presented in Note 3.20 - Revenue recognition, rental income is recognised one time at the entire rental value.

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

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

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

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

*Where the Company is the lessee*

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

#### 3.7 *Intangible fixed assets*

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

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

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

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

#### 3.8 *Depreciation and amortisation*

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

Buildings and structures	41- 50 years
Machinery and equipment	3 - 12 years
Means of transportation	6 - 10 years
Office equipment	3 - 6 years
Computer software	3 - 5 years
Others	3 - 8 years

#### 3.9 *Investment properties*

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

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

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

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

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

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

#### 3.9 *Investment properties* (continued)

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

For long-term lease of investment properties which the Company receives rental fee in advance for many periods and rental income is recognised one at the entire rental amount received in advance as presented in Note 3.19, depreciation and amortisation of these investment properties are recognised with entire amount at the point of revenue recognition.

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

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

#### 3.10 *Borrowing costs*

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

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

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

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

#### 3.11 *Prepaid expenses*

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

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

Long-term prepaid expenses include tools and equipment used, rental prepaid expenses and other prepaid expenses that bring future economic benefits for more than one year or one ordinary course of business cycle.

##### *Prepaid land rental*

The prepaid land rental represents the remaining unamortised balance of advance payment made in accordance with the lease contract signed with the authorities. Such prepaid rental is recognised as a long-term prepaid expense for allocation to the separate income statement over the remaining lease period according to Circular No. 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013.

#### 3.12 *Investments*

##### *Investments in subsidiaries*

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

Distributions from accumulated net profits of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. In case the accumulated net profits for distributions are not specified, the Company prioritises the undistributed earnings of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition for distributions. Distributions from sources which are attributable to period before obtaining control are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

##### *Investments in associates*

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

Distributions from accumulated net profits of the associates arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. Distributions from sources which are attributable to period before having significant influence are considered a recovery of investment and are deducted from the cost of the investment.

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

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

#### **3.12 Investments (continued)**

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

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

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

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

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

##### *Held-to-maturity investments*

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

#### **3.13 Payables and accruals**

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

#### **3.14 Accrual for severance pay**

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for employees who have been worked for more than 12 months at the Company. The accrued amount is calculated at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service qualified for severance pay in accordance with the Labor Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation is adjusted at the end of each reporting period following the average monthly salary of the last 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the separate income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labor contract following Article 46 of the Labor Code.

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

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

#### 3.15 Provisions

##### *General provisions*

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

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

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

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

##### *Warranty provision for inventory properties*

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

##### *Warranty provision for construction*

Warranty provisions for products, goods, services, and construction projects are provisions for costs related to products, goods, services, and construction projects that have been sold, provided, or delivered to buyers but are still within the warranty period, and the Company is still obligated to continue repairs and completions according to the contracts or commitments with customers.

Warranty provisions for construction project are made for each construction project or project item that has been completed and handed over during the year. The warranty provision for construction project is recognised as part of cost of goods sold. In cases where the warranty provision for construction project exceeds the actual costs incurred, the difference is reversed and recognised as other income.

Warranty provision for construction projects is estimated based on a percentage of the construction value.



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

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

#### 3.16 *Foreign currency transactions*

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

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

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

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

All foreign exchange differences incurred are taken to the separate income statement.

#### 3.17 *Share capital*

##### *Ordinary shares*

Ordinary shares are recognised at their par value upon issuance.

##### *Share premium*

Share premium reflects the difference between the par value and the share issuance price, minus the actual issuance cost directly related to the share issuance, after deducting the tax effects.

##### *Treasury shares*

Own equity instruments which are reacquired (treasury shares) are recognised at cost and deducted from equity. No gain or loss is recognised in profit or loss upon purchase, sale, issue or cancellation of the Company's own equity instruments. When treasury shares are cancelled, the issued share capital will be reduced by the par value of the shares, and the difference between the reduction in issued share capital and the cancelled treasury shares is recorded in share premium.

#### 3.18 *Appropriation of net profits*

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from bargain purchases) is available for appropriation to shareholders after approval by shareholders at the General Shareholders' Meeting and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Company recognises the distribution of cash dividends when such appropriation is approved by the shareholders at the General Shareholders' Meeting; and recognise the distribution of stock dividends when such appropriation is approved by the shareholders at the General Shareholders' Meeting and authorised State bodies.

The Company maintains the reserve funds which are appropriated from the Company's net profit after approval by shareholders at the General Shareholders' Meeting.

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

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

#### 3.19 *Advances from customers purchasing inventory properties*

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

#### 3.20 *Revenue recognition*

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

##### *Revenue from sale of inventory properties*

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

##### *Rental income*

###### Periodic rental income

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

###### Rental income recognised one time

For lease of assets which the Group receives rental fee in advance for many periods and the lease periods cover more than 90% of the useful life of the assets, rental income is recognised one time at the entire rental amount received in advance when all these conditions are met:

- ▶ The lessee is not entitled to cancel the lease contract and the Company and its subsidiaries has no obligation to repay the amount received in advance in all cases and in all forms;
- ▶ The amount received in advance from the lease is not less than 90% of the total rental amount expected to be fulfilled under the contract during the lease term and the lessee must pay the entire amount of lease within 12 months from the beginning of the lease;
- ▶ Almost all the risks and benefits associated with ownership of the leased asset are transferred to the lessee; and
- ▶ The Company and its subsidiaries must estimate relatively the full cost of the lease.

##### *Sale of goods*

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



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

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

#### 3.20 Revenue recognition (continued)

##### *Rendering of services*

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

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

Under Business and Investment Co-operation Contracts not in the form of jointly controlled assets or jointly controlled operations in which the Company contributes capital in cash, distributed income is recognised as financial income in the separate income statement.

Under Business and Investment Co-operation Contracts not in the form of jointly controlled assets or jointly controlled operations in which the Company contributes capital with assets, distributed income is recognised as revenue in the separate income statement.

##### *Interest*

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

##### *Dividends*

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

##### *Income from capital transfer*

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

##### *Revenue from goods and services and/or attached goods in multiple elements package*

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

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

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

**3.21 *Cost of inventory properties sold and investment/business cooperation activities relating to real estate projects***

Cost of inventory properties sold includes cost of properties transferred during the period and profits are shared to a counterparty under investment/business cooperation contracts by the Company relating to real estate projects.

For investment/business cooperation contracts relating to real estate projects where the Company controls project activities and associated assets, profits distributed by the Company to counterparties according to preliminary finalisation are recognised as the cost of goods sold, or as a reduction in other income, in the separate income statement. Capital contribution received from counterparties under investment/business cooperation contracts are recognised in the liability section in the separate balance sheet if the Company has obligations to repay those capital contributions.

**3.22 *Construction contract***

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

**3.23 *Taxation***

*Current income tax*

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

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

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

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

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

#### 3.23 *Taxation* (continued)

##### *Deferred tax*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.23 *Taxation* (continued)

##### *Deferred tax* (continued)

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

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

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

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

#### 3.24 *Segment information*

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

Management determined the Company's business segments based on the type of products sold and services rendered.

#### 3.25 *Related parties*

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

#### 3.26 *Bond issuance transaction cost*

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

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

#### 4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	548	357
Cash at banks	19,794,351	12,138,174
Cash equivalents	6,903,586	775,791
<b>TOTAL</b>	<b>26,698,485</b>	<b>12,914,322</b>

As at 31 December 2024, the Company's cash at banks includes balance held in joint bank accounts with a subsidiary of Vingroup JSC. According to the Business Co-operation contract between the Company and this subsidiary, related to a real estate project ("the Project"), the Company and this subsidiary have jointly opened certain bank accounts ("joint bank accounts"). The subsidiary has authorized the Company to manage these joint bank accounts for the development of the Project and the optimization of the funds. Consequently, the Company recognises the balances of joint bank accounts as its cash and cash equivalents.

Cash equivalents as at 31 December 2024 comprise bank and financial institute deposits in VND with original terms ranging from 1 to 3 months, earning interests at rates ranging from 1.9% to 4.75% per annum (as at 31 December 2023: original terms ranging from 1 to 3 months, earning interests at rates ranging from 2.1% to 3.2% per annum).

Cash and cash equivalents as at 31 December 2024 comprise a restricted cash deposit at banks related to production and business activities of the Company with a total value of VND 870.6 billion.

Details of each type of foreign currency in original currency:

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Foreign currency:		
- United States dollar (USD)	2,213.30	9,041.50

#### 5. SHORT-TERM INVESTMENTS

##### 5.1 *Held-for-trading securities*

	<i>Currency: million VND</i>					
	<i>Ending balance</i>			<i>Beginning balance</i>		
	<i>Cost</i>	<i>Fair value</i>	<i>Provision</i>	<i>Cost</i>	<i>Fair value</i>	<i>Provision</i>
Investments	2,028,250	2,028,250	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2,028,250</b>	<b>2,028,250</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Balance as at 31 December 2024 represents debts purchased for trading purpose.

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

**5. SHORT-TERM INVESTMENTS (continued)**

**5.2 Held-to-maturity investments**

	<i>Currency: million VND</i>			
	<i>Ending balance</i>		<i>Beginning balance</i>	
	<i>Cost</i>	<i>Carrying value</i>	<i>Cost</i>	<i>Carrying value</i>
Short-term bank deposits	1,126,337	1,126,337	795,813	795,813
Other investments	-	-	2,368,268	2,368,268
<b>TOTAL</b>	<b>1,126,337</b>	<b>1,126,337</b>	<b>3,164,081</b>	<b>3,164,081</b>

Bank deposits at banks as at 31 December 2024 have original terms ranging from 6 to 12 months and earning interests at rates ranging from 2.9% to 6% per annum (as at 31 December 2023: original terms of 6 months and earning interests at rates ranging from 4.2% to 7.1% per annum).

Short-term bank deposits as at 31 December 2024 also include maintenance funds of VND1,126.3 billion of handed over apartments and villas at real estate project of the Company. Maintenance funds for the apartment building will be handed over to Building Management Boards while maintenance funds for the villa will be managed by the Company.

**6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS**

**6.1 Short-term trade receivables**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Sale of inventory properties	7,865,970	7,540,149
Rendering management services, sales consulting services and commission fees	2,901,069	326,675
Disposal of investments	2,197,142	5,709,954
Rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	2,005,496	2,635,630
Rendering real estate management services and related services	387,532	419,127
Leasing activities and rendering related services	229,342	66,508
Others	314,206	100,777
<b>TOTAL</b>	<b>15,900,757</b>	<b>16,798,820</b>
<i>In which:</i>		
<i>Trade receivables from others</i>	11,975,652	12,889,175
<i>Trade receivables from related parties (Note 33)</i>	3,925,105	3,909,645
Provision for doubtful short-term trade receivables	(46,876)	(35,272)



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

**6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS (continued)**

**6.2 Short-term advances to suppliers**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Advances to other suppliers	9,013,375	12,458,877
Advances to related parties (Note 33)	12,628,809	9,466,017
<b>TOTAL</b>	<b>21,642,184</b>	<b>21,924,894</b>
<i>Provision for doubtful short-term advances to suppliers</i>	(26,278)	(26,278)

**7. LOAN RECEIVABLES**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Loans to corporate counterparties and individuals	209,462	17,193
Loans to related parties (Note 33)	92,536,571	24,135,741
<b>TOTAL</b>	<b>92,746,033</b>	<b>24,152,934</b>
Provisions for doubtful loan receivables	(6,000)	(16,000)
<b>Long-term</b>		
Loans to individuals	2,839	-
Loans to related parties (Note 33)	1,074,877	4,190,307
<b>TOTAL</b>	<b>1,077,716</b>	<b>4,190,307</b>

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

## 8. OTHER RECEIVABLES

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Advances under Business and Investment Co-operation Contracts (i)	26,974,452	36,498,402
Advances for land clearance (ii)	10,065,795	10,164,932
Receivable from loan, bond interest and other contracts	8,042,195	5,428,931
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts (iii)	4,021,394	18,952,295
Receivables of shared profit from Business and Investment Co-operation Contracts (iv)	2,769,327	1,281,074
Receivables from collection and payment on behalf	718,532	753,170
Receivables from debt transfer agreement (v)	821,600	821,600
Others	637,971	282,397
<b>TOTAL</b>	<b>54,051,266</b>	<b>74,182,801</b>
Provision for doubtful other short-term receivables	(75,000)	(75,000)
<i>In which:</i>		
<i>Receivables from other parties</i>	40,767,945	52,355,404
<i>Receivables from related parties (Note 33)</i>	13,283,321	21,827,397
<b>Long-term</b>		
Advances for land clearance (ii)	48,000,000	-
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts (iii)	19,888,708	14,673,246
Receivables from loan interest	9,066	121,675
Deposit for rental purpose	10,590	13,214
Others	2,963	307
<b>TOTAL</b>	<b>67,911,327</b>	<b>14,808,442</b>
<i>In which:</i>		
<i>Receivables from other parties</i>	48,000,545	10,046
<i>Receivables from related parties (Note 33)</i>	19,910,782	14,798,396

- (i) Balance as at 31 December 2024 represents advances to counterparties under Business and Investment Co-operation Contracts, entitling them to a distribution of profits as per contractual agreements with the Company. The capital contributions received from these counterparties are classified as other payables (Note 22). These advances include profit advances according to the Business and Investment Co-operation Contracts and the excess of profit advances. Accordingly, the excess of profit advances earns an interest at rate of 12% per annum.



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

## 8. OTHER RECEIVABLES (continued)

- (ii) These are advances to certain individuals for the purpose of land clearance of certain potential real estate projects. Collaterals for these advances are shares of a company within the Group owned by the entities which are under common control with the Group (Note 33), shares of a subsidiary of Vingroup JSC and shares of a corporate company owned by counterparties.
- (iii) The balance mainly comprises:
- ▶ Deposits and capital contribution amounting of VND22,605 billion to companies within the Group for the purpose of investment and development of a number of real estate projects under investment and business cooperation contracts; and
  - ▶ A number of assets with a total carrying amount of VND1,305 billion used for capital contribution for the purpose of co-operating and transferring the hotel and the shopping mall component pursuant to the Business and Investment Co-operation Contracts with certain companies within the Group.
- (iv) Balance as at 31 December 2024 mainly includes VND2,718 billion of profit shared under Business and Investment Co-operation Contracts with Vingroup JSC, Green City JSC and Thai Son JSC for the purpose of developing real estate projects.
- (v) These are Agreement on Transfer of Rights and amendment of Debt Purchase Contracts between the Company, a counterparty, and Sai Gon - Ha Noi Commercial Joint Stock Bank; and Agreement on Transfer of Rights and Obligations under Debt Purchase Contract between the Company and a counterparty.

## 9. BAD DEBTS

The Company's bad debts mainly include overdue receivables, advances and loan principals from corporate counterparties:

*Currency: million VND*

<i>Debtor</i>	<i>Ending balance</i>			<i>Beginning balance</i>		
	<i>Cost</i>	<i>Recoverable amount</i>	<i>Provision</i>	<i>Cost</i>	<i>Recoverable amount</i>	<i>Provision</i>
Corporate and individual counterparties	631,663	477,509	154,154	389,077	236,527	152,550
<b>TOTAL</b>	<b>631,663</b>	<b>477,509</b>	<b>154,154</b>	<b>389,077</b>	<b>236,527</b>	<b>152,550</b>

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

## 10. INVENTORIES

	<i>Currency: million VND</i>			
	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>
Inventory properties under construction (i)	13,259,555	-	31,654,798	-
Completed inventory properties (ii)	6,547,474	(1,244)	217,802	(1,244)
Work in progress related to construction services (iii)	1,987,426	-	2,584,082	-
Others (iv)	241,574	(1,271)	808,655	(1,271)
<b>TOTAL</b>	<b>22,036,029</b>	<b>(2,515)</b>	<b>35,265,337</b>	<b>(2,515)</b>

- (i) Balance as at 31 December 2024 mainly includes land use fees, land clearance costs, construction and development costs for Dream City Eco-Urban Area Project (Vinhomes Ocean Park 2), Dai An Urban Area Project (Vinhomes Ocean Park 3), the Vinhomes Bac Luan Golden Avenue Project, the new urban area project in the Duong Kinh district and Kien Thuy district of Hai Phong city and other on-going projects.
- (ii) Includes completed inventory properties from real estate projects.
- (iii) Balance as at 31 December 2024 includes the costs incurred related to the rendering of general contractor, advisory and consultancy services to investors of real estate projects.
- (iv) Mainly includes villas, apartments and shophouses acquired for sales in certain real estate projects.

As at 31 December 2024, inventory with carrying value of VND7,417 billion has been mortgaged with banks to secure the loans of the Company and companies within the Group.

Detailed movements of provision for obsolete inventories:

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Beginning balance	2,515	2,515
Add: Provision made during the year	-	-
Less: Utilisation of provision during the year	-	-
Ending balance	<u>2,515</u>	<u>2,515</u>

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

**11. PREPAID EXPENSES**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Selling expenses related to inventory properties not yet handed over	423,633	331,843
Bond management service fees	123,205	108,653
Others	48,966	86,313
<b>TOTAL</b>	<b>595,804</b>	<b>526,809</b>
<b>Long-term</b>		
Land rental fee (i)	583,454	581,891
Tools and supplies	32,984	22,649
Others	194,244	98,864
<b>TOTAL</b>	<b>810,682</b>	<b>703,404</b>

(i) Represents prepaid land rental fee of Vinhomes Ocean Park 2 Project and Vinhomes Ocean Park 3 Project.

**12. OTHER ASSETS**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Deposits for investment purpose (i)	13,890,938	17,913,487
Other asset (iv)	200,002	-
<b>TOTAL</b>	<b>14,090,940</b>	<b>17,913,487</b>
<i>In which:</i>		
Deposits to other parties	14,090,940	17,663,787
Deposits to related parties (Note 33)	-	249,700
<b>Long-term</b>		
Deposits for investment purpose (ii)	29,470,932	54,285,900
Deposits for commercial purpose (iii)	1,032,337	1,032,337
<b>TOTAL</b>	<b>30,503,269</b>	<b>55,318,237</b>
<i>In which:</i>		
Deposits to other parties	2,338,341	2,547,588
Deposits to related parties (Note 33)	28,164,928	52,770,649

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

**12. OTHER ASSETS** (continued)

- (i) Balance as at 31 December 2024 represents deposits for the purpose of investing in real estate projects, comprising:
- ▶ Deposit of VND12,000 billion to a counterparty for the purpose of land clearance for a real estate project under a business co-operation contract between the Company and this corporate counterparty. This deposit is secured by shares of a company owned by the entities which are under common owner with the Group (Note 33);
  - ▶ Deposits of VND1,847 billion to corporate and individual counterparties for the purpose of acquiring shares of companies that own real estate projects; and
  - ▶ Deposit of VND43.9 billion to a counterparty to ensure the execution of share transfer of a company in the Group.
- (ii) The balance mainly comprises:
- ▶ Deposits of VND27,965 billion to a company in the Group for the purpose of co-operation in development of potential real estate projects;
  - ▶ Deposit of VND1,306 billion to a counterparty to secure the signing of sales and purchase agreements of a property within a real estate project; and
  - ▶ Deposit of VND199.7 billion to a related party for the purpose of acquiring shares of a certain company that own real estate projects.
- (iii) A deposit to a counterparty for future goods purchase contracts.
- (iv) Other assets of the Company include the balance of a joint bank account between the Company and a counterparty pursuant to a Business Co-operation contract related to a real estate project.



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

**13. TANGIBLE FIXED ASSETS**

Currency: million VND

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Others	Total
<b>Cost:</b>						
Beginning balance	2,916,454	858,642	31,380	22,060	15,943	3,844,479
Newly purchased	752	21,331	48,166	714	1,744	72,707
Disposal	(981,149)	(51,696)	(1,286)	(31)	-	(1,034,162)
Other increase/(decrease)	68,369	(79,695)	847	74	-	(10,405)
Ending balance	2,004,426	748,582	79,107	22,817	17,687	2,872,619
<i>In which:</i>						
Fully depreciated	3,259	35,035	7,948	21,157	15,141	82,539
<b>Accumulated depreciation:</b>						
Beginning balance	180,993	251,187	11,142	21,709	15,235	480,266
Depreciation for the year	43,996	70,114	8,081	569	1,553	124,313
Disposal	(107,654)	(33,130)	(765)	(31)	-	(141,580)
Other increase	-	852	412	75	-	1,339
Ending balance	117,335	289,023	18,870	22,322	16,788	464,338
<b>Net carrying amount:</b>						
Beginning balance	2,735,461	607,455	20,238	351	708	3,364,213
Ending balance	1,887,091	459,559	60,237	495	899	2,408,281

As at 31 December 2024, tangible fixed assets with net carrying value of VND88 billion were mortgaged with banks to secure loans of a subsidiary of Vingroup JSC.

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

#### 14. INVESTMENT PROPERTIES

	<i>Currency: million VND</i>		
	<i>Land use rights, buildings and structures</i>	<i>Machinery and equipment</i>	<i>Total</i>
<b>Cost:</b>			
Beginning balance	5,296,669	691,552	5,988,221
Newly constructed	1,191,665	231,950	1,423,615
Disposal	(1,818,350)	-	(1,818,350)
Other increase	3,465	-	3,465
Ending balance	<u>4,673,449</u>	<u>923,502</u>	<u>5,596,951</u>
<i>In which:</i>			
Fully depreciated	926,453	123,617	1,050,070
<b>Accumulated depreciation:</b>			
Beginning balance	1,353,934	371,080	1,725,014
Depreciation for the year	84,546	46,753	131,299
Disposal	(89,313)	-	(89,313)
Ending balance	<u>1,349,167</u>	<u>417,833</u>	<u>1,767,000</u>
<b>Net carrying amount:</b>			
Beginning balance	<u>3,942,735</u>	<u>320,472</u>	<u>4,263,207</u>
Ending balance (i)	<u>3,324,282</u>	<u>505,669</u>	<u>3,829,951</u>

(i) As at 31 December 2024, investment properties mainly include parking component, office-for-lease component, observation deck and villas, apartments, shophouses for lease.

As at 31 December 2024, a number of investment properties with net carrying amount of VND 865 billion have been mortgaged with the banks to secure the loans of the Company and a subsidiary of Vingroup JSC.

The Company has not determined fair value of investment properties as at 31 December 2024 because of insufficient market information for fair value determination purpose.

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

## 15. CAPITALISED BORROWING COSTS

During the year, the Company capitalized borrowing costs with total amount of approximately VND 960 billion (in 2023: VND 1,485 billion). These borrowing costs related to a specific borrowing taken to finance the construction of Vinhomes Ocean Park 2 project, Vinhomes Ocean Park 3 project, Vinhomes Golden Avenue project and Vinhomes Skypark project. The capitalized borrowing costs are determined by applying capitalization rates ranging from 6.6% per annum to 16% per annum (in 2023: 7.7% to 16% per annum).

## 16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Vinhomes Ocean Park 2 Project	1,780,276	1,350,222
Cam Ranh Bay Urban Area Project	1,285,671	3,199
Vinhomes Ocean Park 3 Project	938,756	805,287
Others	716,175	970,299
<b>TOTAL</b>	<b>4,720,878</b>	<b>3,129,007</b>

As at 31 December 2024, construction in progress with carrying value of VND1,180 billion has been mortgaged at banks to secure loans of the Company.

## 17. LONG-TERM INVESTMENTS

	<i>Currency: million VND</i>			
	<i>Ending balance</i>		<i>Beginning balance</i>	
	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>
Investments in subsidiaries ( <i>Note 17.1</i> )	66,076,496	(256,086)	34,590,568	(235,587)
Investments in associates ( <i>Note 17.2</i> )	87,991	-	87,991	-
Investments in other entities ( <i>Note 17.3</i> )	8,141,598	-	3,878,696	-
Held-to-maturity investments (i)	1,000	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>74,307,085</b>	<b>(256,086)</b>	<b>38,557,255</b>	<b>(235,587)</b>

(i) Bank deposits with original term of 30 months and interest rate of 4.7% per annum.

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

**17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)**

**17.1 Investment in subsidiaries**

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

	Ending balance			Beginning balance		
	Number of shares (million VND) (*)	Amount (million VND) (*)	Direct ownership (%)	Number of shares	Amount (million VND)	Direct ownership (%)
Can Gio JSC (i)	1,422,739,160	19,417,290	43.69	257,055,891	3,508,341	7.89
VHIZ JSC (ii)	17,340,000	173,400	51.00	943,500,000	9,435,000	51.00
VHIZ Hai Phong JSC (ii)	773,160,000	7,731,600	51.00	-	-	-
VHIZ Ha Tinh JSC (ii)	153,000,000	1,530,000	51.00	-	-	-
Dai An JSC (iii)	348,000,000	7,008,000	99.43	98,000,000	4,508,000	98.00
Ecology JSC	230,437,848	5,129,226	98.18	230,437,848	5,129,226	98.18
Cam Ranh JSC (iv)	173,471,251	4,924,850	46.26	-	-	-
Muoi Cam Ranh JSC	5,940,000	3,435,600	99.00	5,940,000	3,435,600	99.00
Vinh Xanh 1 LLC (v)	(**)	3,871,626	99.74	-	-	-
Vinh Xanh 2 LLC (v)	(**)	4,324,324	99.77	-	-	-
Lighthouse 2 LLC (vi)	(**)	3,053,680	100.00	-	-	-
Royal City JSC	42,905,000	1,454,626	96.85	42,905,000	1,454,627	96.85
GS Cu Chi JSC	32,217,673	1,180,897	98.00	32,217,673	1,180,897	98.00
Vincons JSC (vii)	99,000,000	990,000	99.00	9,900,000	99,000	99.00
Millennium LLC	(**)	855,960	100.00	(**)	855,960	100.00
Green City JSC	30,105,000	605,758	4.50	30,105,000	605,758	4.50
VinTTIS JSC	3,950,000	111,591	79.00	395,000	111,591	79.00
Vincons Windows JSC	9,900,000	99,000	99.00	9,900,000	99,000	99.00





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

**17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)**

**17.1 Investment in subsidiaries (continued)**

	Ending balance			Beginning balance			
	Number of shares	Amount (million VND)	Direct (*) ownership (%)	Direct voting right (%)	Number of shares	Amount (million VND) ownership (%)	Direct voting right (%)
Berjaya VIUT JSC	5,084,746	50,847	0.25	0.25	5,084,746	50,847	0.25
Delta JSC	1,000,000	49,200	1.00	1.00	1,000,000	49,200	1.00
Ca Tam Tourism JSC	3,102,948	43,821	48.67	48.67	3,102,948	43,821	48.67
SV West Ha Noi 2 JSC (viii)	2,050,000	20,500	0.50	0.50	200,900,000	2,009,000	49.00
Hiep Thanh Cong JSC	2,651,390	14,700	49.00	49.00	2,651,390	14,700	49.00
Metropolis Hanoi LLC	(**)	-	-	-	(**)	2,000,000	100.00
<b>TOTAL</b>		<b>66,076,496</b>				<b>34,590,568</b>	
Provision for investment in subsidiaries		(256,086)				(235,587)	

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

(\*\*) These are limited liability companies.

(i) In March 2024, the Company completed the acquisition of an additional 35.8% of shares equity in Can Gio JSC from Metropolis Hanoi LLC for a total consideration of VND15,908 billion, increasing the Company's direct ownership in Can Gio to 43.69%.

(ii) In November 2024, VHIZ JSC was split into VHIZ Hai Phong JSC, VHIZ Ha Tinh JSC, and VHIZ JSC. The charter capital of the aforementioned companies is VND15,160 billion, VND3,000 billion, and VND340 billion, respectively. Accordingly, ownership percentage of the Company in these companies remains unchanged at 51%.

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

**17. LONG-TERM INVESTMENTS** (continued)

**17.1 Investment in subsidiaries** (continued)

(iii) In February 2024, Dai An JSC increased its charter capital from VND1,000 billion to VND3,500 billion, and the Company completed an additional capital contribution of VND2,500 billion to Dai An JSC, increasing the Company's ownership in this company to 99.43%.

(iv) In May 2024, the Company completed the acquisition of 46.26% of shares in Cam Ranh JSC from a corporate counterparty with a total consideration of VND4,925 billion. Concurrently, the Company also indirectly owns 53.7% of Cam Ranh Company through two subsidiaries, Can Gio JSC and Millennium LLC. As a result, Cam Ranh JSC has become a subsidiary of the Company.

(v) In July 2024, Vinhomes JSC contributed capital to establish 2 subsidiaries, Vinh Xanh 1 LLC and Vinh Xanh 2 LLC, with total contribution of VND 3,872 billion and VND 4,324 billion respectively, equivalent to direct ownership of 99.74% and 99.8%.

(vi) In July 2024, Vinhomes JSC contributed capital to establish Lighthouse 2 LLC with charter capital of VND 3,053 billion, equivalent to direct ownership of 100%.

(vii) In May 2024, Vincons JSC increased its charter capital from VND100 billion to VND1,000 billion, and the Company completed an additional capital contribution of VND891 billion to Vincons JSC. The Company's equity interest in Vincons JSC remains unchanged.

(viii) In July 2024, the Company completed the transfer of 48.5% of shares in SV West Ha Noi 2 JSC to Can Gio JSC for a consideration of VND1,988 billion, decreasing the Company's direct ownership in SV West Ha Noi 2 to 0.5%.

**17.2 Investments in associates**

Details of associates and the voting rights of the Company in those companies as at 31 December 2024 and 31 December 2023 are as follows:

No	Name of company	Amount (million VND)	Number of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Headquarters	Main activities
1	Vin3S Joint Stock Company ("Vin3S JSC")	87,991	8,799,063	47.51	47.51	No.7 Bang Lang 1, Vinhomes Riverside Ecological Urban Area, Viet Hung, Long Bien, Hanoi.	E-commerce platform

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

**17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)**

**17.3 Investments in other entities**

	Ending balance			Beginning balance						
	Voting right (%)	Equity interest (%)	Amount (million VND)	Voting right (%)	Equity interest (%)	Amount (million VND)	Provision (million VND)	Fair value (million VND)	Provision (million VND)	Fair value (million VND)
VYHT Joint Stock Company ("VYHT JSC") (i)	19.93	19.93	2,836,345	-	-	-	-	-	-	-
NAVY Viet Nam Development Joint Stock Company ("NAVY Vietnam JSC") (ii)	19.91	19.91	2,326,779	-	-	-	-	-	-	-
MV2 Vietnam Real Estate Trading JSC ("MV2 JSC") (iii)	19.73	19.73	2,081,434	-	19.73	1,874,790	-	-	-	(*)
S-Vin Vietnam Real Estate Trading Joint Stock Company ("S-Vin JSC")	9.45	9.45	343,621	-	9.45	343,621	-	-	-	(*)
Phat Loc Commercial Investment Trading LLC ("Phat Loc LLC") (iv)	-	51.00	342,909	-	-	342,909	-	-	-	(*)
Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company ("Newlife JSC")	9.90	9.90	197,010	-	9.90	197,010	-	-	-	(*)
Thang Long Real Estate Trading Investment JSC ("Thang Long JSC")	10.00	10.00	13,500	-	10.00	13,500	-	-	-	(*)
Phat Dat Real Estate Development and Investment Limited Company ("Phat Dat LLC") (v)	-	-	-	-	7.93	597,579	-	-	-	(*)
Vinschool Joint Stock Company ("Vinschool JSC") (vi)	-	-	-	-	80.25	406,431	-	-	-	(*)
Others	-	-	-	-	-	102,856	-	-	-	(*)
<b>TOTAL</b>			<b>8,141,598</b>			<b>3,878,696</b>				

(\*) The fair value of these investments has not been determined as at 31 December 2024 due to insufficient information to for fair value determination purpose.

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

**17. LONG-TERM INVESTMENTS** (continued)

**17.3 Investments in other entities** (continued)

- (i) In December 2024, the Company acquired a 19.93% equity interest in VYHT Company from Vingroup JSC. Consequently, VYHT JSC has become an other investment of the Company.
- (ii) In June 2024, the Company acquired a 19.914% equity interest in NVY Vietnam JSC from Vingroup JSC. Consequently, NVY Vietnam JSC has become an other investment of the Company.
- (iii) In February 2024, MV2 JSC increased its charter capital by an additional VND1,048 billion, and the Company completed an additional capital contribution of VND206 billion to MV2 JSC. The Company's equity interest in MV2 JSC remains unchanged.
- (iv) As at 31 December 2024, the Company no longer has control or significant influence over Phat Loc LLC. Therefore, the investment in Phat Loc LLC is presented as other investment of the Company.
- (v) In August 2024, the Company completed the transfer of shares in Phat Dat Investment and Development LLC to a counterparty.
- (vi) In June 2024, the Company completed the transfer of preferred dividend shares to Vinschool JSC for a total consideration of VND 406 billion.

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

## 18. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

### 18.1 Short-term trade payable

*Currency: million VND*

	<i>Balance (also payable amount)</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term trade payables	10,612,392	12,072,395
Trade payables to related parties (Note 33)	3,392,194	2,106,822
<b>TOTAL</b>	<b>14,004,586</b>	<b>14,179,217</b>

### 18.2 Short-term advances from customers

*Currency: million VND*

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Down payments from customers under sales and purchase agreements (i)	27,398,885	22,658,673
Advances from customers for construction services	4,216,910	4,312,124
Advances from sale consultancy agreements	446,211	658,646
<b>TOTAL</b>	<b>32,062,006</b>	<b>27,629,443</b>
<i>In which:</i>		
Advances from others	29,116,496	24,829,928
Advances from related parties (Note 33)	2,945,510	2,799,515

(i) These mainly include down payments from customers who signed sales and purchase agreements to purchase inventory properties at real estate projects of the Company.

## 19. STATUTORY OBLIGATIONS

*Currency: million VND*

	<i>Beginning balance</i>	<i>Payable for the year</i>	<i>Payment made in the year</i>	<i>Ending balance</i>
<b>Payables</b>				
Corporate income tax	10,734,272	3,685,131	(9,455,307)	4,964,096
Value added tax	2,083,535	4,859,183	(4,403,562)	2,539,156
Personal income tax	39,047	329,050	(257,306)	110,791
Land use/rental fee	121	2,814,999	(320,017)	2,495,103
Other taxes	873,554	737,911	(1,173,873)	437,592
<b>TOTAL</b>	<b>13,730,529</b>	<b>12,426,274</b>	<b>(15,610,065)</b>	<b>10,546,738</b>

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

**20. ACCRUED EXPENSES**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Accrued costs for operating tangible fixed assets, investment properties and handed over inventory properties	15,392,298	14,406,749
Accrued cost of sale for general construction contracts	5,341,110	-
Accrued construction costs for real estate projects	2,859,497	4,789,458
Accrued construction cost for general construction contracts	148,578	1,209,468
Accrued commission fees and other expenses related to inventory properties	3,265,639	3,512,413
Accrued bond and loan interest expenses	1,268,260	433,089
Others	672,140	419,728
<b>TOTAL</b>	<b>28,947,522</b>	<b>24,770,905</b>
<i>In which:</i>		
<i>Short-term accrual to others</i>	27,101,041	23,196,854
<i>Short-term accrual to related parties (Note 33)</i>	1,846,481	1,574,051
<b>Long-term</b>		
Accrued loan interest expenses	611,659	203,197
<b>TOTAL</b>	<b>611,659</b>	<b>203,197</b>
<i>In which:</i>		
<i>Long-term accrual to others</i>	42,099	132,942
<i>Long-term accrual to related parties (Note 33)</i>	569,560	70,255

**21. UNEARNED REVENUE**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Unearned revenue from real estate management service	337,390	488,143
Unearned revenue from leasing service	4,954	2,011
<b>TOTAL</b>	<b>342,344</b>	<b>490,154</b>
<b>Long-term</b>		
Unearned revenue from real estate management service	286,189	556,319
Unearned revenue from other services	6,004	-
<b>TOTAL</b>	<b>292,193</b>	<b>556,319</b>

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

## 22. OTHER PAYABLES

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Payable of profit shared under Business and Investment Co-operation Contracts (i)	70,015,276	1,424,725
Deposits under business and investment co-operation contracts (ii)	7,551,161	25,359,656
Deposits and other agreements related to real estate projects (iii)	8,308,301	13,516,098
Deposits for transfer for investments (iv)	6,120,726	5,690,254
Deposits for transfer of real estate projects (v)	1,507,337	7,493,500
Apartment maintenance funds held on behalf of customers (vi)	1,145,875	809,512
Payables pursuant to letters of credit (vii)	-	3,330,138
Payables for receipt on behalf	909,886	1,060,028
Deposits from agents and tenants	452,264	233,241
Others	306,587	618,128
<b>TOTAL</b>	<b>96,317,413</b>	<b>59,535,280</b>
<i>In which:</i>		
<i>Other short-term payables to others</i>	26,792,026	51,189,567
<i>Other short-term payables to related parties (Note 33)</i>	69,525,387	8,345,713
<b>Long-term</b>		
Deposits under business and investment co-operation contracts (ii)	4,689,339	2,245,370
Deposits for transfer of assets (viii)	143,126	1,724,658
Others	30,676	20,424
<b>TOTAL</b>	<b>4,863,141</b>	<b>3,990,452</b>
<i>In which:</i>		
<i>Other short-term payables to others</i>	1,530,676	20,424
<i>Other short-term payables to related parties (Note 33)</i>	3,332,465	3,970,028



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended**22. OTHER PAYABLES** (continued)

- (i) Balance as at 31 December 2024 includes:
- ▶ Payable of VND 63,348 billion related to the cash receipts in the joint bank accounts pursuant to the business cooperation contract between the Company and a subsidiary of Vingroup JSC and the benefits earned from use of fund in the joint bank accounts as disclosed in Note 4; and
  - ▶ Payables of VND 6,667 billion to a number of counterparties pursuant to the business and investment co-operation contracts of some Company's projects.
- (ii) Balance as at 31 December 2024 includes:
- ▶ Capital contribution receipt of VND 7,652 billion from some corporate counterparties under business and investment co-operation contracts (*Note 8*); and
  - ▶ A deposit of VND 4,680 billion from a number of companies within the Group and corporate counterparties for the purpose of cooperation in potential real estate projects.
- (iii) Including cash receipts under deposit and other agreements from customers related to real estate properties of the Company.
- (iv) Balance as at 31 December 2024 includes deposits from counterparties to the Company for the transfer of the Company's shares in its subsidiaries.
- (v) This pertains to deposits from a number of counterparties for the purpose of acquiring parts of real estate projects of the Company.
- (vi) These pertain to maintenance funds held on behalf of customers of real estate projects of the Company for areas that have been handed over to customers and areas that have been kept, not yet sold or leased of apartment buildings and low-rise properties in the real estate projects of the Company. The Company is maintaining these funds in cash equivalents and held-to-maturity investments.
- (vii) Balance as at 31 December 2023 pertains to the balance of LCUPAS transactions. LCLCUPAS balance and transactions have been reclassified to Other short-term loans during the year ended 31 December 2024 following the change in presentation as disclosed in Note 3.1.
- (viii) Balance as at 31 December 2024 includes deposits from a company within the Group under asset transfer agreements to transfer school components in the real estate projects of the Company.



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

**23. LOANS**

Currency: million VND

	Beginning balance		Movement during the year		Ending balance	
	Balance	Payable amount	Increase	Decrease	Balance	Payable amount
<b>Short-term</b>						
Short-term loans from banks, LC/LCUPAS (Note 23.1)	10,837,887	10,837,887	25,535,355	(20,640,986)	15,732,256	15,732,256
Current portion of long-term loans from banks (Note 23.1)	2,140,844	2,140,844	7,299,076	(5,962,049)	3,477,871	3,477,871
Short-term loans from counterparties (Note 23.2)	100,000	100,000	-	(100,000)	-	-
Current portion of long-term loans from counterparties (Note 23.2)	-	-	707,550	(410,000)	297,550	297,550
Current portion of long-term corporate bonds (Note 23.3)	4,421,887	4,421,887	8,964,384	(4,440,000)	8,946,271	8,946,271
Loans from related parties (Note 33)	476,612	476,612	35,546,260	(20,322,400)	15,700,472	15,700,472
	<b>17,977,230</b>	<b>17,977,230</b>	<b>78,052,625</b>	<b>(51,875,435)</b>	<b>44,154,420</b>	<b>44,154,420</b>
<b>Long-term</b>						
Long-term loans from banks (Note 23.1)	17,413,120	17,413,120	104,111	(7,936,091)	9,581,140	9,581,140
Loans from counterparties (Note 23.2)	3,924,777	3,924,777	3,667,332	(7,092,109)	500,000	500,000
Corporate bonds (Note 23.3)	10,943,937	10,943,937	20,330,556	(8,938,725)	22,335,768	22,335,768
Loans from related parties (Note 33)	19,585,500	19,585,500	105,268,434	(91,802,942)	33,050,992	33,050,992
	<b>51,867,334</b>	<b>51,867,334</b>	<b>129,370,433</b>	<b>(115,769,867)</b>	<b>65,467,900</b>	<b>65,467,900</b>
<b>TOTAL</b>	<b>69,844,564</b>	<b>69,844,564</b>	<b>207,423,058</b>	<b>(167,645,302)</b>	<b>109,622,320</b>	<b>109,622,320</b>

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

**23. LOANS** (continued)

**23.1 Loans from banks**

Details of short-term loans from banks are presented below:

<i>Lender</i>	<i>Ending balance</i>		<i>Maturity date</i>	<i>Collateral</i>
	<i>Currency</i>	<i>million VND</i>		
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	VND	5,358,998	From January to October 2025	(i)
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	VND	1,955,889	From January to July 2025	(ii)
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial bank	VND	1,953,106	From January to June 2025	(iii)
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	VND	1,839,867	From March to June 2025	(iv)
Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank	VND	1,452,562	From January to May 2025	(iii)
Mizuho Bank, Ltd. - Singapore branch	USD	1,277,550	October 2025	None
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	772,430	From January to June 2025	(v)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	730,120	From February to June 2025	(vi)
Bac A Commercial Joint Stock Bank	VND	299,718	August 2025	(iii)
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	VND	51,789	October 2025	(vii)
Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank	VND	40,227	From January to February 2025	(viii)
<b>TOTAL</b>		<b>15,732,256</b>		

Details of interests on short-term loans from banks as at 31 December 2024 are as follows:

<i>Loans</i>	<i>Currency</i>	<i>Interest</i>
Secured loans	VND	Interest rate during the year is from 5.8% to 15% per annum
Unsecured loans	VND	Interest rate during the year is 6.5% per annum



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

**23. LOANS** (continued)

**23.1 Loans from banks** (continued)

- (i) As at 31 December 2024, this loan is secured by a number of listed shares, inventories (Note 10), constructions in progress (Note 16) and a letter of guarantee of Vingroup JSC.
- (ii) As at 31 December 2024, this loan is secured by a number of assets owned by Group, a number of listed shares and a letter of guarantee of Vingroup JSC.
- (iii) As at 31 December 2024, this loan is secured by a number of listed shares and a letter of guarantee of Vingroup JSC.
- (iv) As at 31 December 2024, this loan is secured by a number of listed shares and a number of commercial and service land lots and assets attached to lands (Note 10 and Note 16) owned by the Company and right to properties from project of Vingroup JSC.
- (v) As at 31 December 2024, this loan is secured by a commercial centre owned by an associate of Vingroup JSC.
- (vi) As at 31 December 2024, this loan is secured by a number of listed shares of Vingroup JSC.
- (vii) As at 31 December 2024, this loan is secured by an office tower owned by a subsidiary.
- (viii) As at 31 December 2024, this loan is secured by a land use rights and assets attached to land of a resort project owned by Vingroup JSC.

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

**23. LOANS** (continued)

**23.1 Loans from banks** (continued)

Details of long-term and current portion of long-term loans from banks are presented below:

Lender	Ending balance		Maturity date	Collateral
	Currency	million VND		
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	4,722,377	From March 2025 to June 2027	(i)
<i>In which: Current portion</i>	VND	2,364,000		
Lenders of the syndicated loan No. 1	USD	1,663,406	March 2028	(ii)
<i>In which: Current portion</i>	USD	-		
Lenders of the syndicated loan No. 2	USD	5,174,322	From February 2025 to November 2026	(iii)
<i>In which: Current portion</i>	USD	843,183		
Lenders of the syndicated loan No. 3	VND	768,906	From April 2025 to April 2028	(ii)
<i>In which: Current portion</i>	VND	124,688		
Lenders of the syndicated loan No. 4	VND	730,000	From January 2025 to November 2026	(iii)
<i>In which: Current portion</i>	VND	146,000		
<b>TOTAL</b>		<b>13,059,011</b>		

*In which:*

Long-term loans

9,581,140

Current portion of long-term loans

3,477,871

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

Loans	Currency	Interest rate
Secured loans	VND	Floating interest, interest rate during the year ranges from 8.8% to 16% per annum
Secured loans	USD	Floating interest, interest rate during the year ranges from 8.7% to 12% per annum

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

**23. LOANS** (continued)

**23.1 Loans from banks** (continued)

- (i) As at 31 December 2024, this long-term loan is secured by a number of listed shares, inventories (Note 10), constructions in progress (Note 16), inventory of a subsidiary, income and other benefits associated with those assets at project owned by the Company..
- (ii) As at 31 December 2024, this long-term loan is secured by:
- Debt Service Reserve Account at the offshore management bank, Revenue Account at a domestic commercial bank, Receivables and proceeds from selling off the plan houses of Vinhomes Ocean Park 2 Project; and
  - A number of land use rights, immovable properties attached to lands formed in the future (Note 10), income and other benefits associated with those assets.

(\*\*) The Company signed an agreement with a commercial bank in order that principal and interest of this loan will be settled at a fixed foreign exchange rate.

- (iii) As at 31 December 2024, this long-term loan is secured by:
- Project Collection Account at a domestic commercial bank with outstanding balance and accumulated other related benefits arising from such account;
  - An investment property excluding land use right owned by an associate of the Group.

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

**23. LOANS** (continued)

**23.2 Loans from counterparties**

Loans from counterparties include:

- Current portion of long-term loans from one (01) corporate counterparty with a total amount of VND297.55 billion, unsecured, bearing the interest rate of 12% per annum. The loan principals and interests are payable in February 2025.
- Long-term loans from five (05) corporate counterparties with a total amount of VND500 billion, unsecured, bearing the interest rate of 12% per annum. The loan principals and interests are payable in July 2026.

**23.3 Corporate bonds**

<i>Underwriter</i>	<i>Ending balance (million VND)</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest</i>	<i>Collaterals</i>
	2,076,485	November 2026	Floating interest rate, interest rate during the year ranging from 8.875% per annum to 9.275% per annum	(i)
	1,495,537	April 2025	Fixed interest rate at 12% per annum	(ii)
	1,490,995	October 2025	Fixed interest rate at 12% per annum	(ii)
	1,987,993	October 2025	Fixed interest rate at 12% per annum	(ii)
	1,986,430	November 2025	Fixed interest rate at 12% per annum	(ii)
	1,985,316	December 2025	Fixed interest rate at 12% per annum	(ii)
	2,966,105	March 2027	Fixed interest rate at 12% per annum	None
	988,688	March 2027	Fixed interest rate at 12% per annum	None
	1,980,037	April 2026	Fixed interest rate at 12% per annum	None
	1,980,037	April 2026	Fixed interest rate at 12% per annum	None
	1,979,787	May 2026	Fixed interest rate at 12% per annum	None

Techcom Securities Joint Stock Company

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

**23. LOANS** (continued)

**23.3 Corporate bonds** (continued)

<i>Underwriter</i>	<i>Ending balance (million VND)</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest</i>	<i>Collaterals</i>
	2,471,845	June 2026	Fixed interest rate at 12% per annum	(iii)
	1,971,417	October 2027	Fixed interest rate at 12% per annum	(iii)
Techcom Securities Joint Stock Company	1,971,617	November 2027	Fixed interest rate at 12% per annum	(iii)
	3,939,750	December 2027	Fixed interest rate at 12% per annum	(iii)
	10,000	December 2027	Fixed interest rate at 12% per annum	(iii)
<b>TOTAL</b>	<b>31,282,039</b>			

*In which:*

*Long-term bonds*  
*Current portion of long-term bonds*

22,335,768  
8,946,271

- (i) As at 31 December 2024, these bonds are secured by land use rights and attached assets of a resort real estate project.
- (ii) As at 31 December 2024, these bonds are secured by land use rights and assets attached to land, movable properties attached to tangible fix assets (Note 14).
- (iii) As at 31 December 2024, these bonds are secured by a number of listed shares owned by Vingroup JSC

**24. PROVISIONS**

The short-term and long-term provision balance as at 31 December 2024 mainly include provisions related to a deposit for payments under commercial purchase contracts, provisions for warranty costs for inventory properties at real estate projects for sale in accordance with the warranty clause in sales and purchase agreements. The Company also makes provision for real estate projects where the Company provide general construction contractor services in accordance with the warranty clause in the corresponding contracts.

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

**25. OWNERS' EQUITY**

**25.1 Increase and decrease in owners' equity**

Currency: million VND

	Issued share capital	Share premium	Treasury shares	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
<b>Previous year</b>						
Beginning balance	43,543,675	965,023	-	20,000	36,485,972	81,014,670
Net profit for the year	-	-	-	-	33,347,879	33,347,879
Appropriation to other reserves	-	-	-	5,000	(5,000)	-
Ending balance	43,543,675	965,023	-	25,000	69,828,851	114,362,549
<b>Current year</b>						
Beginning balance	43,543,675	965,023	-	25,000	69,828,851	114,362,549
Net profit for the year	-	-	-	-	32,964,172	32,964,172
Reacquisition of treasury shares (*)	-	-	(10,485,188)	-	-	(10,485,188)
Reduction of equity capital from treasury shares (*)	(2,469,555)	(8,015,633)	10,485,188	-	-	-
Appropriation to other reserves	-	-	-	5,000	(5,000)	-
Ending balance	41,074,120	(7,050,610)	-	30,000	102,788,023	136,841,533

(\*) According to Resolution No. 03/2024/NQ-DHDCD-VH dated 4 September 2024, the General Meeting of Shareholders of the Company has approved the repurchase of up to 370,000,000 shares of the Company to reduce the charter capital thereby safeguarding the interests of both the Company and its shareholders during the trading period from 23 October 2024 to 21 November 2024. Accordingly, the Company has completed the repurchase of 246,955,484 shares and the procedures for adjusting the reduction of charter capital in 2024.



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

**25. OWNERS' EQUITY (continued)**

**25.2 Capital transactions with owners**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Contributed share capital from owners</b>		
Beginning balance	43,543,675	43,543,675
Decrease	(2,469,555)	-
Ending balance	<b>41,074,120</b>	<b>43,543,675</b>

**25.3 Ordinary shares and preference shares**

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

The par value of outstanding shares: VND10,000 per share (as at 31 December 2023: VND10,000 per share).

**26. REVENUES**

**26.1 Revenue from sale of goods and rendering of services**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Gross revenue</b>	<b>74,122,667</b>	<b>99,585,485</b>
<i>In which:</i>		
Revenue from sales of inventory properties	45,867,503	84,430,754
Revenue from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	16,926,921	10,112,265
Revenue from rendering real estate management and related services	2,701,212	2,605,996
Revenue from rendering management, sale consultancy, project development and real estate brokerage services	6,926,753	1,858,187
Others	1,700,278	578,283
<b>Deductions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Net revenue</b>	<b>74,122,667</b>	<b>99,585,485</b>
<i>In which:</i>		
Revenue from others	70,544,268	98,049,770
Revenue from related parties	3,578,399	1,535,715

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

**26. REVENUES** (continued)

**26.1 Revenue from sale of goods and rendering of services** (continued)

Revenue from construction contracts recognised during the year and cumulative revenue of the on-going construction contracts are as follows:

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Revenue recognised during the year of the completed construction contracts	5,386,172	1,745,486
Revenue recognised during the year of the on-going construction contracts	10,972,054	7,982,641
<b>TOTAL</b>	<b>16,358,766</b>	<b>9,728,127</b>
Cumulative revenue recognised up to end of year of the on-going construction contracts	13,251,062	8,245,522

**26.2 Finance income**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Income from Business and Investment Co-operation Contracts (i)	11,026,063	2,339,493
Dividend income	8,058,177	48,000
Interest income from deposits and lending	7,768,938	6,887,559
Other finance income	250,065	70,626
<b>TOTAL</b>	<b>27,103,243</b>	<b>9,345,678</b>

(i) Income from Business and Investment Co-operation Contracts with Vingroup JSC, certain subsidiaries and certain related parties for the development purpose of these counterparties' real estate projects.

**26.3 Revenue and expenses relating to investment properties**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Rental income from investment properties	342,765	287,688
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	(265,693)	(139,919)

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

## 27. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Cost of inventory properties sold	30,570,556	51,509,731
Cost of rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	15,666,902	9,374,809
Cost of rendering real estate management and other related services	2,471,570	2,287,772
Cost of rendering management, sale consultancy, project development and real estate brokerage services	4,539,134	1,413,235
Others	1,380,574	426,013
<b>TOTAL</b>	<b>54,628,736</b>	<b>65,011,560</b>

## 28. FINANCE EXPENSES

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Interest expenses, bond interest and bond and loan issuance costs	8,052,691	2,918,424
Costs relating to deposits for project transfer	522,390	-
Foreign exchange loss	242,005	247,606
Other finance expenses	1,160,476	994,965
<b>TOTAL</b>	<b>9,977,562</b>	<b>4,160,995</b>

## 29. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Selling expenses</b>		
Commission fees	1,455,046	1,851,532
Advertising, marketing and other related expenses	421,482	761,484
Labour costs	346,529	154,653
Rental expenses of retail outlets	163,766	141,678
Others	424,141	117,124
<b>TOTAL</b>	<b>2,810,964</b>	<b>3,026,471</b>
<b>General and administrative expenses</b>		
Expenses for external services	682,545	1,177,295
Donation fee	2,151,929	1,135,306
Labour costs	188,665	216,043
Depreciation and amortisation	13,210	21,164
Provision and other administrative expenses	87,481	123,705
<b>TOTAL</b>	<b>3,123,830</b>	<b>2,673,513</b>

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

### 30. OTHER INCOME AND OTHER EXPENSES

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Other income</b>		
Gain from capital contribution in kinds (i)	6,259,333	8,719,134
Income from contract penalty, compensation and cancellation	200,050	156,219
Others	336,950	125,404
	<u>6,796,333</u>	<u>9,000,757</u>
<b>Other expenses</b>		
Interest on late payment of tax and compensation expenses due to cancellation of Business Cooperation Contracts	822,138	1,218,412
Others	16,380	189,593
	<u>838,518</u>	<u>1,408,005</u>
<b>OTHER PROFIT</b>	<u>5,957,815</u>	<u>7,592,752</u>

(i) Includes gains from revaluation of assets contributed for the establishment of subsidiaries.

### 31. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Costs of developing inventory properties	21,811,665	37,399,823
Expenses for external services	24,519,880	16,033,745
Labour costs	2,737,038	2,361,575
Donations	2,151,929	1,135,306
Depreciation and amortisation	346,639	386,611
Others	252,689	1,145,032
<b>TOTAL</b>	<u>51,819,840</u>	<u>58,462,092</u>

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

## 32. CORPORATE INCOME TAX

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

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

### 32.1 CIT expenses

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Current tax expenses	3,685,131	7,951,462
Deferred tax (income)/expense	<u>(6,670)</u>	<u>352,035</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>3,678,461</u></b>	<b><u>8,303,497</u></b>

Reconciliation between CIT expenses and the accounting profit multiplied by applicable CIT rate is presented below:

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Accounting profit before tax</b>	<b>36,642,633</b>	<b>41,651,376</b>
At CIT rate of 20%	7,328,527	8,330,275
<i>Adjustment for:</i>		
Shared profit under Business and Investment Co-operation Contracts	(2,153,936)	(260,109)
Dividend income	(1,611,635)	-
Non-deductible expenses	144,391	233,331
Others	<u>(28,886)</u>	<u>-</u>
<b>CIT expenses</b>	<b><u>3,678,461</u></b>	<b><u>6,406,113</u></b>

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

### 32. CORPORATE INCOME TAX (continued)

#### 32.2 Current CIT expenses

The current CIT payable is based on taxable income for the current year. The taxable income of the Company for the year differs from the profit as reported in the separate income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Company's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted by the separate balance sheet date.

#### 32.3 Deferred tax

The following are the deferred tax assets recognised by the Company, and the movements thereon, during the current and previous years:

	<i>Currency: million VND</i>			
	<i>Separate balance sheet</i>		<i>Separate income statement</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Deferred tax assets</b>				
Provisional corporate income tax	306,189	252,801	53,388	(312,353)
Accrued expense and deferred revenue	328,204	382,778	(54,574)	32
Differences arising from selling expenses for real estate projects	164	6,412	(6,248)	(12,110)
Differences arising from unrealized profits	15,385	1,281	14,104	(27,604)
Provision for obsolete inventories	503	503	-	-
<b>Net deferred tax assets</b>	<b>650,445</b>	<b>643,775</b>		
<b>Net deferred tax credit/(charge) to separate income statement</b>			<b>6,670</b>	<b>(352,035)</b>

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and other related parties that have transactions with the Company during the year and as at 31 December 2024 is as follows:

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>
Vingroup JSC	Parent company
Thai Son JSC	Subsidiary
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary
VHIZ Ha Tinh JSC	Subsidiary
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary
Royal City JSC	Subsidiary
Can Gio JSC	Subsidiary
Millennium LLC	Subsidiary
Green City JSC	Subsidiary
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary
Ecology JSC	Subsidiary
Vincons Windows JSC	Subsidiary
VHIZ JSC	Subsidiary
Dai An JSC	Subsidiary
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary
Cam Ranh JSC	Subsidiary
TPX Holding LLC	Subsidiary
GS Cu Chi JSC	Subsidiary
Truong Thinh JSC	Subsidiary
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary
Vincons JSC	Subsidiary
Lighthouse 2 LLC	Subsidiary
Vinh Xanh 1 LLC	Subsidiary
Vinh Xanh 2 LLC	Subsidiary
Phat Dat LLC	Subsidiary
Truong Loc LLC	Subsidiary
Lighthouse 1 Real Estate Development LLC ("Lighthouse 1 LLC")	Subsidiary from 8 March 2023 to 27 April 2023 Subsidiary from 8 March 2023 to 27 April 2023 Subsidiary until 20 December 2024

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and its subsidiaries and other related parties that have transactions with the Company during the year and as at 31 December 2024 is as follows: (continued)

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>
Vinmec International General Hospital Joint Stock Company ("Vinmec JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vietnam Exhibition Fair Centre Joint Stock Company ("VEFAC JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinacademy Education And Training Limited Liability Company ("VinAcademy LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Landmark 81 Hotel Investment and Development Joint Stock Company (Previously known as Vinpearl Landmark 81 JSC) ("Landmark 81 Hotel JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinbiocare JSC	Subsidiary of Vingroup JSC
VinFast Commercial and Services trading Limited Liability Company ("VinFast Trading LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC
V-G High-Tech Energy Solutions Co., LTD ("V-G Energy")	Joint venture of Vingroup JSC
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC
Sai Dong Urban Development And Investment Joint Stock Company ("Sai Dong JSC")	Under common owner
Central Park Development Limited Liability Company ("Central Park LLC")	Under common control
Individual No.1	General Director and Legal representative of a subsidiary
Individual No.2	Family member of a member of Board of Director

List of all subsidiaries of the Company as at 31 December 2024 is presented in Appendix 1.



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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.1 Significant transactions of the Company with related parties**

Significant transactions with related parties during the current and prior year were as follows:

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
Vingroup JSC	Parent company	Repayments of deposits for project transfer, share transfer agreements and investment co-operation contracts to Vingroup JSC	28,114,072	5,030,000
		Shared profit receivables under Business and Investment Co-operation Contracts of a real estate project from Vingroup JSC	10,771,386	1,189,968
		Receipt of shared profit under Business and Investment Co-operation Contracts of a real estate project from Vingroup JSC	8,242,228	962,147
		Acquisition of share investment from Vingroup JSC	5,163,124	113,416
		Deposit and capital contribution to Vingroup JSC for the purpose of project investment and development co-operation of a real estate project	1,500,000	35,499,443
		Offset management services to Vingroup JSC	1,360,000	200,000
		Advances to Vingroup JSC for management services	1,055,193	720,154
		Receipt of advances for construction contract from Vingroup JSC	1,016,962	-
		Payables to Vingroup JSC for management services	903,988	983,066
		Accounting, project development and advisory services charged to Vingroup JSC	540,784	-
		Advances to Vingroup JSC for payment of goods and services	304,807	-
		Receivables from share transfer from Vingroup JSC	-	301,921

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

### 33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

#### 33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)

Significant transactions with related parties during the current and prior year were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
Thai Son JSC	Subsidiary	Borrowings from Thai Son JSC	75,431,634	1,000,000
		Repayment of borrowings to Thai Son JSC	59,299,228	-
		Lending to Thai Son JSC	39,693,800	42,926,050
		Collection of lending from Thai Son JSC	34,093,800	42,926,050
		Receipt of advances under construction contracts from Thai Son JSC	1,760,676	1,777,327
		Interest payables to Thai Son JSC	661,550	986
		Receivables from sale consultancy, brokerage, management services and project development services from Thai Son JSC	269,267	221,479
		Receipt of shared profit of Business and Investment Co-operation Contract from Thai Son JSC	243,128	1,531,377
		Interest receivables from Thai Son JSC	242,493	1,005,072
		Receipt of interest from Thai Son JSC	242,493	1,174,683
		Shared profit receivables under Business and Investment Co-operation Contract from Thai Son JSC	73,679	939,569
		Payment of interest to Thai Son JSC	41,272	-
		Refund of investment co-operation contract deposits from Thai Son JSC	-	524,348

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)**

Significant transactions with related parties during the current and prior year were as follows: (continued)

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Currency: million VND</i>	
			<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	Borrowings from VHIZ Hai Phong JSC	7,361,925	-
		Lending to VHIZ Hai Phong JSC	3,688,100	-
		Repayment of borrowings to VHIZ Hai Phong JSC	500,050	-
VHIZ Ha Tinh JSC	Subsidiary	Borrowings from VHIZ Ha Tinh JSC	801,162	-
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	Acquisition of shares from Metropolis Hanoi LLC	15,908,948	-
		Collection of lending from Metropolis Hanoi LLC	9,170,808	4,019,000
		Dividends received from Metropolis Hanoi LLC	7,800,000	-
		Lending to Metropolis Hanoi LLC	4,506,000	10,151,808
		Borrowings from Metropolis Hanoi LLC	3,177,000	-
		Receipt of interest from Metropolis Hanoi LLC	848,234	-
		Interest receivables from Metropolis Hanoi LLC	258,612	640,161
Royal City JSC	Subsidiary	Dividends received from Royal City JSC	235,978	-
Can Gio JSC	Subsidiary	Lending to Can Gio JSC	14,446,700	2,963,000
		Collection of lending from Can Gio JSC	9,359,434	2,557,000
		Transfer of shares to Can Gio JSC	3,988,500	-
		Interest receivables from Can Gio JSC	513,438	54,688
		Borrowings from Can Gio JSC	472,000	-
		Receipt of interest from Can Gio JSC	432,580	-

Vinhomes  
B09-DN  
10/31/2024

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)**

Significant transactions with related parties during the current and prior year were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
Green City JSC	Subsidiary	Lending to Green City JSC	12,796,900	42,923,251
		Collection of lending from Green City JSC	9,767,573	41,614,578
		Repayments of deposits for Business and Investment Co-operation contract to Green City JSC	8,248,953	-
		Borrowings from Green City JSC	1,922,773	16,819,590
		Repayment of borrowings to Green City JSC	1,492,000	16,819,590
		Receivables from general construction contractor service from Green City JSC	1,669,100	1,034,108
		Advances for general construction contractor service from Green City JSC	1,304,972	494,059
		Receipt of shared profit under Business and Investment Co-operation Contract from Green City JSC	940,917	23,163
		Receivables from sale consultancy, brokerage, management services and project development services from Green City JSC	695,568	20,222
		Offsetting advance for sale consultancy, brokerage, management services from Green City JSC	320,935	-
		Interest receivables from Green City JSC	322,362	471,062
		Receipt of interest from Green City JSC	267,348	463,915
		Receipt of payment on behalf of Green City JSC	8,830	232,630
		Advances for sale consultancy, management services from Green City JSC	-	347,038
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	Disposal of deposits for Business and Investment Co-operation Contract to Berjaya VIUT JSC	2,570,673	-
		Interest payables to Berjaya VIUT JSC	287,760	-
		Deposits received for Business and Investment Co-operation Contract from Berjaya VIUT JSC	-	2,570,673
		Conversion from deposit into borrowing from Berjaya VIUT JSC	1,028,673	-

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)**

Significant transactions with related parties during the current and prior year were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
Ecology JSC	Subsidiary	Borrowings from Ecology JSC	6,799,958	-
		Lending to Ecology JSC	6,649,500	2,775,500
		Collection of lending from Ecology JSC	3,523,918	1,430,000
		Receipt of interest from Ecology JSC	1,177,268	5,783
		Repayment of borrowings to Ecology JSC	550,000	-
Millennium LLC	Subsidiary	Interest receivables from Ecology JSC	456,805	457,449
		Repayment of borrowings to Millennium LLC	20,899,000	3,267,661
		Lending to Millennium LLC	11,286,402	1,483,725
		Borrowings from Millennium LLC	9,572,402	16,366,773
		Collection of lending from Millennium LLC	5,686,402	3,949,738
		Payment of interest on principal to Millennium LLC	752,486	-
		Interest on principal payables to Millennium LLC	752,486	-
		Interest payables to Millennium LLC	687,401	152,081
		Interest receivables from Millennium LLC	280,412	104,075
		Capital contribution to Cam Ranh JSC	4,924,849	-
Cam Ranh JSC	Subsidiary	Repayment of borrowings to Cam Ranh JSC	3,120,000	100,000
		Borrowings from Cam Ranh JSC	3,216,395	-
TPX Holding LLC	Subsidiary	Borrowings from TPX Holding LLC	4,500,000	-
		Lending to TPX Holding LLC	4,500,000	-

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)**

Significant transactions with related parties during the current and prior year were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Borrowings from Vincons Windows JSC	1,073,500	-
		Collection of lending from Vincons Windows JSC	487,000	184,000
		Repayment of borrowings to Vincons Windows JSC	289,000	-
		Lending to Vincons Windows JSC	211,000	460,000
		Interest receivables from Vincons Windows JSC	46,897	5,165,592
		Advances to Vincons Windows JSC for construction service	-	1,152,003
VHIZ JSC	Subsidiary	Borrowings from VHIZ JSC	6,541,000	10,679,882
		Lending to VHIZ JSC	5,937,000	112,011
		Repayment of borrowings to VHIZ JSC	3,983,900	5,165,590
		Interest payables to VHIZ JSC	576,362	156,803
		Offsetting lending with payables to VHIZ JSC	-	448,708
Dai An JSC	Subsidiary	Capital contribution to Dai An JSC	2,500,000	-
Vinh Xanh 1 LLC	Subsidiary	Capital contribution to Vinh Xanh 1 LLC	3,871,626	-
		Receivables from general construction contractor service from Vinh Xanh 1 LLC	662,920	-
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	Borrowings from Muoi Cam Ranh JSC	578,500	-

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)**

Significant transactions with related parties during the current and prior year were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	Lending to GS Cu Chi JSC	887,000	1,045,160
Truong Thinh JSC	Subsidiary	Lending to Truong Thinh JSC	768,000	694,000
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	Lending to SV West Hanoi 2 JSC	39,027,500	-
		Collection of lending from SV West Hanoi 2 JSC	4,765,000	-
		Interest receivables from SV West Hanoi 2 JSC	3,104,725	142,688
		Offset lending with payables to SV West Hanoi 2 JSC	-	8,767,861
		Capital contribution to SV West Hanoi 2 JSC	-	2,009,000
Vincons JSC	Subsidiary	Advances to Vincons JSC for construction service	4,308,087	2,979,130
		Payables to Vincons JSC for construction service	1,713,167	-
		Capital contribution to Vincons JSC	891,000	49,500
		Lending to Vincons JSC	80,000	1,958,000
		Collection of lending from Vincons JSC	80,000	1,958,000
Tay Tang Long JSC	Subsidiary	Capital contribution to Tay Tang Long JSC	-	270,000
Lighthouse 2 LLC	Subsidiary	Capital contribution to Lighthouse 2 LLC	3,053,680	-

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)**

Significant transactions with related parties during the current and prior year were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
Vinh Xanh 2 LLC	Subsidiary	Capital contribution to Vinh Xanh 2 LLC	4,324,324	-
		Receivables from general construction contractor services to Vinh Xanh 2 LLC	786,352	-
		Receipt from general construction contractor services to Vinh Xanh 2 LLC	786,352	-
Phat Dat LLC	Subsidiary from 8 March 2023 to 27 April 2023	Capital contribution to Phat Dat LLC	-	7,001,198
Truong Loc LLC	Subsidiary from 8 March 2023 to 27 April 2023	Capital contribution to Truong Loc LLC	-	4,420,269
SV West Hanoi JSC	Subsidiary until 24 November 2023	Offset lending with payables to SV West Hanoi JSC	-	8,767,861
		Collection of lending from SV West Hanoi JSC	-	4,487,569
		Capital contribution to SV West Hanoi JSC	-	1,470,000
		Interest receivables from SV West Hanoi JSC	-	1,232,598
		Receipt of interest from SV West Hanoi JSC	-	639,600
		Lending to SV West Hanoi JSC	-	448,000
		Offset lending with payables to SV West Hanoi JSC	-	8,767,861
Lighthouse 1 LLC	Subsidiary until 25 December 2024	Capital contribution to Lighthouse 1 LLC	3,053,680	-



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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)**

Significant transactions with related parties during the current and prior year were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
Vinmec JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Donation to Vinmec JSC	1,191,000	-
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receipt under Business and Investment Co-operation Contracts on behalf of VEFAC JSC	97,130,917	-
		Payment under Business and Investment Co-operation Contracts on behalf of VEFAC JSC	34,242,332	-
		Receivables from payment on behalf of VEFAC JSC	548,598	-
		Shared profit receivable under Business and Investment Co-operation Contracts from VEFAC JSC	516,764	-
VinAcademy LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Donation to VinAcademy LLC	905,000	331,000
Landmark 81 Hotel JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit to Landmark 81 Hotel JSC under Business Co-operation Contracts	340,000	-

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)**

Significant transactions with related parties during the current and prior years were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Current year	Previous year
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables to VinFast Trading LLC for goods purchased	1,575,375	-
		Receivables from VinFast Trading LLC due to amendment of voucher purchase agreement	815,615	1,254,292
		Receipt from VinFast Trading LLC due to amendment of voucher purchase agreement	-	1,254,292
		Payment of goods purchased to VinFast Trading LLC	-	2,301,285
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Shares acquisition from Vinpearl JSC	-	882,000
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Disposal of deposit received from Vinschool JSC for transfer of assets	992,431	-
		Revenue from transfer of assets to Vinschool JSC	982,744	-
		Transfer of shares to Vinschool JSC	406,431	-
		Receipt of deposits from Vinschool JSC under Business Co-operation Contract	147,275	1,581,532
		Receipt of deposits from Vinschool JSC for project transfer purpose	-	1,724,658

Currency: million VND

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)**

Significant transactions with related parties during the current and prior years were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
V-G Energy	Joint venture of Vingroup JSC	Revenue from general contractor services from V-G Energy	488,734	-
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Receipt of deposit under Business and Investment Co-operation Contract from Vincom Retail Operation LLC	101,127	1,090,000
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Receipt of deposits for real estate transfer from Vincom Retail JSC	833,337	-
Sai Dong JSC	Under common owner	Lending to Sai Dong JSC	9,100	271,356
Central Park LLC	Under common control	Collection of lending from Sai Dong JSC	22,544	29,600
Individual No.1	General Director and Legal representative of a subsidiary	Lending to Central Park JSC	-	123,000
		Collection of lending from Central Park JSC	-	144,500
		Sales of inventory properties to Individual	-	610,750
Individual No.2	Family member of a member of Board of Director	Receivables from Individual for shares transferred	-	1,782,000
		Receipt from Individual for shares transferred	-	1,782,000

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)**

(\* ) These individuals are no longer related parties of the Company as at the separate balance sheet date,

*Terms and conditions of transactions with related parties*

The Company has sold/purchased goods and rendering/purchased services to/from related parties based on contractual terms agreed upon by the parties.

Payables and receivables (except for some lending, borrowings and deposits for share transfer being secured by collaterals as disclosed in the corresponding Notes) as at 31 December 2024 are unsecured, free of interest and will be settled in cash. During the year ended 31 December 2024, the Company has not made any provision for doubtful debts relating to the amounts due from related parties (31 December 2023: nil). This assessment is undertaken each financial year through the examination of the financial position of the related parties and the market in which the related parties operate.

As at 31 December 2024, certain receivables, advances, and deposits of the Company are secured by 496 million shares of VinFast Auto Ltd., held by related parties which are under common owner with the Group.

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

### 33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

#### 33.2 Amounts due to and due from related parties

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

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Relate parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term trade receivables (Note 6.1)</b>				
Vingroup JSC	Parent company	Receivables from sale consultancy Other receivables	567,867 40,405	25,639 63,063
Thai Son JSC	Subsidiary	Receivables from share transfer Receivables from rendering management, sale consultancy, brokerage and project development services Other receivables	2,179,482 37,397 30,783	2,179,482 27,000 56,788
Green City JSC	Subsidiary	Receivables from rendering management, sale consultancy, brokerage and project development services Receivables from construction consultancy and general contractor services Other receivables	266,163 1,262 7,596	12,313 1,057,324 30,139
Gia Lam LLC	Subsidiary	Receivables from rendering management, sale consultancy, brokerage and project development services Receivables from construction consultancy and general contractor services Other receivables	38,643 64,439 7,413	8,032 7,122 8,239
VMI JSC	Under common owner	Receivables from inventory properties transfer Other receivables	71,833 36,109	72,272 -
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Receivables from shared profit	79,261	-

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.2 Amounts due to and due from related parties (continued)**

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

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term trade receivables (Note 6.1) (continued)</b>				
Vinmec JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from shared profit Other receivables	57,666 9,290	28,833 6,329
V-G Energy	Joint venture of Vingroup JSC	Receivables from construction contractor services	140,534	-
Other related parties		Other receivables	288,962	327,070
			<b>3,925,105</b>	<b>3,909,645</b>
<b>Short-term advances to suppliers (Note 6.2)</b>				
Vingroup JSC	Parent company	Advances for management service	304,807	-
Vincons JSC	Subsidiary	Advances for construction service	11,243,450	6,935,363
VinFast Trading Affiliate LLC		Advances for good purchases	59,897	1,333,535
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Advances for construction contract	982,442	1,152,003
Other related parties		Other advances	38,213	45,116
			<b>12,628,809</b>	<b>9,466,017</b>

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

### 33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

#### 33.2 Amounts due to and due from related parties (continued)

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

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Other short-term receivables (Note 8)</b>				
Green City JSC	Subsidiary	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract (*)	168,346	8,417,299
		Receivables from loan interest	63,465	-
		Receivables from shared profit	-	763,768
		Other receivables	8,831	352,532
Thai Son JSC	Subsidiary	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract (*)	2,824,766	2,824,766
		Receivables from shared profit	73,679	243,126
		Receivables from loan interest	63,279	-
		Other receivables	11,559	-
Vingroup JSC	Parent Company	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	1,028,282	410,230
		Receivables from shared profit	2,684,401	221,707
		Repayments of deposit from Business and Investment Co-operation Contract	-	7,300,000
		Other receivables	2,474	-
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	4,526,259	-
Bao Lai JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	157,378	89,425
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	Receivables from loan interest	58,329	643,666
Ecology JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	80,040	476,092
		Other receivables	5,004	2,816
VinFast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from adjusted scope in voucher rendering contract	337,949	-
		Other receivables	2,340	10,068
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	224,272	8,462
Truong Thinh JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	184,466	5,874
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	55,140	-

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

### 33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

#### 33.2 Amounts due to and due from related parties (continued)

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

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Other short-term receivables (Note 8) (continued)</b>				
Millennium LLC	Subsidiary	Receivables from loan interest	61,593	-
Can Gio JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	72,841	-
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables on behalf	548,598	-
Other related parties		Other receivables	40,030	57,566
			<b>13,283,321</b>	<b>21,827,397</b>
<b>Other long-term receivables (Note 8)</b>				
Vingroup JSC	Parent Company	Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts from parent company	18,583,601	13,571,232
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Assets for Business and Investment Co-operation Contracts from Vinpearl JSC	316,602	337,369
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Assets for Business and Investment Co-operation Contracts from Vinpearl JSC	988,505	764,646
Can Gio JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	228	55,672
Green City JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	-	8,452
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	1,187	30,081
Other related parties		Other receivables	20,659	30,944
			<b>19,910,782</b>	<b>14,798,396</b>



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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.2 Amounts due to and due from related parties (continued)**

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

*Currency: million VND*

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b><i>Other current assets (Note 12) (*)</i></b>				
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit for the purpose of co-operation to develop a project	-	50,000
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for share transfer purpose	-	199,700
			<u>-</u>	<u>249,700</u>
<b><i>Other non-current assets (Note 12) (*)</i></b>				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for the purpose of co-operation to develop a project and share transfer	28,164,928	52,770,649
			<u>28,164,928</u>	<u>52,770,649</u>

(\*) In which, a deposit to Vingroup JSC which have a total consideration of VND 199.7 billion for the purpose of acquiring shares of a company, which owns a real estate project, is secured by a number of shares of this company and all rights, benefits associated with those shares.

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.2 Amounts due to and due from related parties (continued)**

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

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term trade payables (Note 18.1)</b>				
Vingroup JSC	Parent company	Marketing service payables	30,901	79,725
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Goods purchase payables	150,378	134,209
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Goods purchase payables	46,892	37,461
Vinsmart JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Goods purchase payables	4,335	76,277
Vincons JSC	Subsidiary	Goods purchase payables	3,018,991	1,305,552
Green City JSC	Subsidiary	Goods purchase payables	16,491	202,121
Ecology JSC	Subsidiary	Goods purchase payables	49,320	714
VinFast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Goods purchase payables	5,561	85,591
Vinmec JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Goods purchase payables	49,980	-
Other related parties		Other payables	19,345	185,172
			<b>3,392,194</b>	<b>2,106,822</b>

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.2 Amounts due to and due from related parties (continued)**

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

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term advances from customers (Note 18.2)</b>				
Vingroup JSC	Parent company	Advances received for construction contract	1,016,962	181,091
Green City JSC	Subsidiary	Advances received for goods purchase	1,799,031	494,059
		Advances received for sale consultancy contract	26,103	347,038
Thai Son JSC	Subsidiary	Advances received from construction contract	16,745	1,777,327
V-G Energy	Joint venture of Vingroup JSC	Advances received for construction contract	9,596	-
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances received from sale consulting contract	77,073	-
			<b>2,945,510</b>	<b>2,799,515</b>
<b>Short-term accrued expense (Note 20)</b>				
Vincons JSC	Subsidiary	Accrued construction costs	724,401	1,414,628
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	261,791	-
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Accrued short-term loan interest expenses	66,467	9,258
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Accrued costs from selling activities	1,194	89,051
Ecology JSC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	131,866	-
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	330,206	-
Other related parties		Others	330,556	61,114
			<b>1,846,481</b>	<b>1,574,051</b>

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.2 Amounts due to and due from related parties (continued)**

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

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b><i>Long-term accrued expense (Note 20)</i></b>				
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	287,760	-
Thai Son JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	127,281	-
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	74,123	-
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	33,173	-
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	24,881	-
Millennium LLC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	5,626	28,752
Others related parties		Others	16,716	41,503
			<b><u>569,560</u></b>	<b><u>70,255</u></b>

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.2 Amounts due to and due from related parties (continued)**

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

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Other short-term payables (Note 22)</b>				
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	Deposit received for investing purpose	-	2,570,673
		Deposit received for shares transfer	5,129,226	5,129,226
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	833,304	-
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit received for Business Co-operation Contract	-	454,312
Green City JSC	Subsidiary	Payables for received on behalf	2,751	94,827
Ecology JSC	Subsidiary	Payables for received on behalf	44,132	41,152
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Payables for received on behalf	78,822	41,477
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables under Business and Investment Co-operation Contract	63,348,366	-
VMI JSC	Under common owner	Deposit for inventory properties transfer	67,999	-
Other related parties		Other payables	20,787	14,046
			<b><u>69,525,387</u></b>	<b><u>8,345,713</u></b>

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

**33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**33.2 Amounts due to and due from related parties (continued)**

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

			<i>Currency: million VND</i>	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b><i>Other long-term payables (Note 22)</i></b>				
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit received for project transfer	143,126	1,724,658
		Deposit received for project development cooperation	736,376	-
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	1,330,200	1,090,000
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	782,763	782,763
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	-	372,607
Landmark 81 Hotel JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	340,000	-
			<b><u>3,332,465</u></b>	<b><u>3,970,028</u></b>

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

### 33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

#### 33.3 Details of borrowings from related parties (Note 23)

Details of unsecured short-term borrowings as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	6,852,822	12%	October 2025
VHIZ JSC	Subsidiary	4,056,065	12%	From June 2025 to December 2025
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	1,880,000	12%	November 2025
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	1,028,673	12%	December 2025
Vincons Windows JSC	Subsidiary	784,500	12%	From September 2025 to October 2025
VHIZ Ha Tinh JSC	Subsidiary	746,512	12%	October 2025
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	351,900	12%	March 2025
		<b>15,700,472</b>		

Details of unsecured long-term borrowings as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
Thai Son JSC	Subsidiary	17,626,656	12%	February 2026
Ecology JSC	Subsidiary	6,209,958	12%	February 2026
TPX Holding LLC	Subsidiary	4,500,000	12%	February 2026
Millennium LLC	Subsidiary	2,525,000	12%	February 2026
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	1,297,000	12%	From January 2026 to February 2026
Can Gio JSC	Subsidiary	459,000	12%	February 2026
Green City JSC	Subsidiary	430,773	12%	February 2026
Cam Ranh JSC	Subsidiary from 20 January 2024	2,605	12%	January 2026
		<b>33,050,992</b>		

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

### 33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

#### 33.3 Details of borrowings from related parties (Note 23)

Details of unsecured short-term borrowings as at 31 December 2023:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
Millennium LLC	Subsidiary	476,612	12%	December 2024
		<b>476,612</b>		

Details of unsecured long-term borrowings as at 31 December 2023:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
Thai Son JSC	Subsidiary	1,000,000	12%	February 2025
Millennium LLC	Subsidiary	12,622,500	12%	February 2025
VHIZ JSC	Subsidiary	5,963,000	11-12%	February 2025
		<b>19,585,500</b>		

#### 33.4 Details of lending to related parties (Note 7)

Details of unsecured short-term lending as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	36,521,361	12%	December 2025
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	1,862,160	12%	December 2025
Truong Thinh JSC	Subsidiary	1,453,000	12%	December 2025
Bao Lai JSC	Subsidiary	481,450	11%-12%	December 2025
Delta JSC	Subsidiary	16,500	12%	December 2025
		<b>40,334,471</b>		



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

### 33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

#### 33.4 Details of lending to related parties (Note 7)

Details of secured short-term lending from the joint bank accounts as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>
Green City JSC	Subsidiary	5,600,000	12%
Ecology JSC	Subsidiary	5,600,000	12%
Thai Son JSC	Subsidiary	5,600,000	12%
Can Gio JSC	Subsidiary	5,600,000	12%
Millennium LLC	Subsidiary	5,600,000	12%
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	5,600,000	12%
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	5,598,100	12%
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	4,477,000	12%
TPX Holding LLC	Subsidiary	4,500,000	12%
VHIZ JSC	Subsidiary	4,027,000	12%
		<b>52,202,100</b>	

The Company has the right to recall the loan early upon request, provided that the Lender must send a notice to the Borrower at least two (02) working days in advance.

Short-term loans from the joint bank accounts are secured by shares of a subsidiary.

Details of unsecured long-term lending as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	909,000	12%	From January 2026 to February 2026
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	159,000	12%	February 2026
Bao Lai JSC	Subsidiary	3,877	12%	February 2026
Truong Thinh JSC	Subsidiary	3,000	12%	February 2026
		<b>1,074,877</b>		

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

### 33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

#### 33.4 Details of lending to related parties (Note 7) (continued)

Details of short-term lending without collateral as at 31 December 2023:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	8,831,808	11%-12%	March 2024 to December 2024
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	8,767,861	11%	October 2024
Sinh Thai JSC	Subsidiary	4,601,418	11%-12%	March 2024 to December 2024
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	1,002,160	11%-12%	March 2024 to December 2024
Bao Lai JSC	Subsidiary	464,750	11%-12%	October 2024
Vincons Windows JSC	Subsidiary	276,000	11%	June 2024 to September 2024
Truong Thinh JSC	Subsidiary	105,000	11%	August 2024
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	73,300	11%-12%	August 2024 to December 2024
Sai Dong JSC	Under common owner	13,444	11%-12%	December 2024
		<b>24,135,741</b>		

Details of unsecured long-term lending without collateral as at 31 December 2023:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
Green City JSC	Subsidiary	2,570,673	12%	February 2025
Truong Thinh JSC	Subsidiary	583,000	12%	February 2025
Can Gio JSC	Subsidiary	512,734	12%	January 2025 to February 2025
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	310,000	12%	January 2025
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	132,000	12%	January 2025 to February 2025
Sinh Thai JSC	Subsidiary	60,000	11%	February 2025
Sai Dong JSC	Under common owner	9,100	11%-12%	February 2025
Bao Lai JSC	Subsidiary	6,800	12%	February 2025
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	6,000	12%	February 2025
		<b>4,190,307</b>		

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

### 33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

#### 33.5 Other related party transactions

Allowance paid to members of the Board of Directors:

		<i>Currency: million VND</i>	
		<i>Remuneration (*)</i>	
	<i>Position</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Mr. Pham Thieu Hoa	Chairman	6,855	6,370
Ms. Nguyen Dieu Linh	Member	3,136	3,003
Mr. Pham Nhat Vuong	Member	-	-
Ms. Cao Thi Ha An	Member	969	971
Ms. Nguyen Thu Hang	Member	1,979	2,447
Mr. Varun Kapur	Independent member	1,441	1,310
Mr. Mueen Uddeen	Independent member	1,441	1,311
Mr. Hoang D. Quan	Independent member	1,281	1,165
Mr. Tran Kien Cuong	Resigned on 27 April 2023	-	119
<b>TOTAL</b>		<b>17,102</b>	<b>16,696</b>

(\*) Only includes allowance paid for position in the Board of Directors.

Remuneration to the General Director and other members of management:

		<i>Currency: million VND</i>	
		<i>Remuneration</i>	
	<i>Position</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer	17,811	13,866
Other members		29,659	64,585
<b>TOTAL</b>		<b>47,470</b>	<b>78,451</b>

Remuneration of Supervisory Board:

		<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Position</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Ms. Nguyen Le Van Quynh	Head of the Supervisory Board	-	197
Members of Supervisory Board		312	265
<b>TOTAL</b>		<b>312</b>	<b>462</b>

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

#### **34. SEGMENT INFORMATION**

The primary segment reporting format is determined to be business segments as the Company's risks and rates of return are affected predominantly by differences in the products and services produced. The operating businesses are organised and managed separately according to the nature of the products and services provided, with each segment representing a strategic business unit that offers different products and serves different markets, including the following segments:

- ▶ Sales of inventory properties includes the transfer of properties being constructed for sale at the Company's real estate projects and other real estate investment activities;
- ▶ Construction consultancy and general contractor includes supervision services and related services;
- ▶ Other business activities: includes management, sale consultancy, project development and real estate brokerage services for; real estate business management services and other related services; leasing activities and other related services; and other services.

Management also defines the location of the Company's principal activity which generates revenue and profit is within the territory of Vietnam. Therefore, geographical segments are not disclosed.

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

**34. SEGMENT INFORMATION (Continued)**

The revenue and profit and certain assets and liabilities information regarding the Company's business segment as at and for the year ended 31 December 2024 are presented as follows:

	Sales of inventory properties	Construction consultancy and general contractor	Others	Elimination	Total
<i>Currency: million VND</i>					
<b>For the year ended 31 December 2024</b>					
Revenue					
Sales to external customers	45,867,503	16,926,921	11,328,243	-	74,122,667
Inter-segment sales	-	115,508	1,615,121	(1,730,629)	-
Total revenue	45,867,503	17,042,429	12,943,364	(1,730,629)	74,122,667
Results					
Segment net profit before tax	24,099,986	1,014,716	3,071,515	(477,187)	27,709,030
Unallocated income/(expenses) (i)					8,933,603
Net profit before corporate income tax					36,642,633
Corporate income tax expense					(3,678,461)
Net profit for the year					32,964,172
Other segment information					
Capital expenditure	-	-	72,707	-	72,707
Tangible fixed assets	-	-	-	-	-
Investment properties	-	-	4,540,133	-	4,540,133
Construction in progress	-	-	346,639	-	346,639
Depreciation and amortisation	-	-	(31,168)	-	(31,168)
Allocation of prepaid expenses	-	-	-	-	-
<b>As at 31 December 2024</b>					
Assets and liabilities					
Segment assets	265,835,794	7,684,825	23,479,908	(1,909,977)	295,090,550
Unallocated assets (ii)					141,648,310
Total assets					436,738,860
Segment liabilities	166,125,222	15,031,389	3,071,195	(1,909,977)	182,317,829
Unallocated liabilities (iii)					117,579,498
Total liabilities					299,897,327

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

**34. SEGMENT INFORMATION (Continued)**

The revenue and profit and certain assets and liabilities information regarding the Company's business segment as at and for the year ended 31 December 2023 are presented as follows:

	Sales of inventory properties	Construction consultancy and supervision services	Others	Elimination	Total
<i>Currency: million VND</i>					
<b>For the year ended 31 December 2023</b>					
Revenue					
Sales to external customers	84,430,754	10,112,265	5,042,466	-	99,585,485
Inter-segment sales	-	353,118	3,505,395	(3,858,513)	-
Total revenue	84,430,754	10,465,383	8,547,861	(3,858,513)	99,585,485
Results					
Segment net profit before tax	36,830,111	646,974	2,924,678	(1,918,750)	38,483,013
Unallocated income/(expenses) (i)					3,168,363
Net profit before corporate income tax					41,651,376
Corporate income tax expense					(8,303,497)
Net profit for the year					33,347,879
Other segment information					
Capital expenditure			554,087	-	554,087
Tangible fixed assets					-
Investment properties					-
Construction in progress			313,967		313,967
Depreciation and amortisation			386,611		386,611
Allocation of prepaid expenses			(23,119)		(23,119)
<b>As at 31 December 2023</b>					
Assets and liabilities					
Segment assets	217,885,424	10,854,205	13,911,895	(750,541)	241,900,983
Unallocated assets (ii)					89,562,419
Total assets					331,463,402
Segment liabilities	131,555,952	9,872,880	4,243,064	(750,541)	144,921,355
Unallocated liabilities (iii)					72,179,498
Total liabilities					217,100,853

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

**34. SEGMENT INFORMATION (continued)**

- (i) Unallocated income/(expenses) mainly includes financial income (excluding dividends and shared profits from Business and Investment Co-operation Contracts), other income, finance expenses, general and administrative expenses and other expenses.
- (ii) Unallocated assets mainly include cash and cash equivalents, other receivables (excluding receivables from Business and Investment Co-operation Contracts), short-term prepaid expenses, held-to-maturity investments, short-term loan receivables, provision for doubtful short-term receivables, intangible fixed assets, long-term prepaid expenses, and long-term loan receivables.
- (iii) Unallocated liabilities mainly include statutory obligations, accrued interest expenses, other accrual expenses, other payables (excluding payables from Business and Investment Co-operation Contracts) loans.

**35. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES**

***Commitment under operating leases where the Company is the lessee***

The Company, as lessee, has signed land rental contracts and other operating lease arrangements. The minimum lease commitments as at balance sheet dates under these operating lease agreements are as follows:

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than 1 year	89,780	74,883
From 1 to 5 years	206,308	211,756
More than 5 years	1,600,757	1,655,948
<b>TOTAL</b>	<b>1,896,845</b>	<b>1,942,587</b>

***Commitments under operating leases where the Company is the lessor***

The Company, as lessor, leases offices, apartments, shophouses and villas under operating lease agreements. The future minimum rental receivables as at the separate balance sheet dates under these operating lease agreements are as follows:

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than 1 year	411,345	276,305
From 1 to 5 years	1,361,112	827,645
More than 5 years	1,502,141	1,661,807
<b>TOTAL</b>	<b>3,274,598</b>	<b>2,765,757</b>



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

**35. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)**

***Commitments related to capital expenditure of on-going real estate projects and development of potential real estate projects***

The Company has entered into a number of contracts relating to the development of certain real estate projects. The outstanding commitment on these contracts as at 31 December 2024 amounts to approximately VND 5,876 billion (as at 31 December 2023: VND 7,721 billion).

On 25 May 2018, the Company entered into a Capital Transfer Agreement with a corporate counterparty to acquire 31% of Berjaya VFC LLC's equity interest. As at 31 December 2024, the remaining consideration payable under this agreement is VND 490.1 billion (as at 31 December 2023 is: VND 490.1 billion).

As disclosed in Note 12, in 2020, the Company entered into a Co-Investors Agreement with Vingroup JSC for the purpose of developing real estate project, with the total project investment capital of VND 232,369 billion. Accordingly, the Company and Vingroup JSC would share the capital contribution at the rate of 70% and 30% respectively, which is equivalent to 15% of the total project investment capital.

The Company, a subsidiary of the Company and another company have entered into a Co-Investors Agreement for the purpose of developing a real estate project, with a total investment capital of VND 85,294 billion. Accordingly, the Company, its subsidiary and the other company will contribute capital at the rate of 53%, 32% and 15%, respectively, corresponding to 15% of the total investment capital of the project.

In July 2024, the Company and Vietnam Investment Group Joint Stock Company signed a Co-Investor Agreement for the purpose of developing a real estate project, with a total investment capital of VND 90,757 billion. Accordingly, the Company and counterparty will contribute capital at the rate of 70% and 30%, respectively, corresponding to 15% of the total investment capital of the project.

According to the Business Co-operation Contract between the Company and Vingroup JSC in April 2024 to co-operate in the business of a component of the Vu Yen Island Amusement Park, Housing and Ecological Park project. Accordingly, the Company and Vingroup JSC will share pre-tax profits from operations and business activities at a fixed rate. As of 31 December 2024, the remaining commitment that the Company must pay under this contract is VND 747.2 billion.

In December 2023, the Company and its subsidiary entered into a capital transfer agreement with a corporate counterparty to repurchase certain shares. As at 31 December 2024, the remaining commitment to be paid by the Company under this agreement is VND 472.7 billion



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

**35. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)**

***Commitment under interest support agreements to buyers of inventory properties at the real estate projects of the Company***

According to three-party interest support agreements among the Company, buyers of the inventory properties of the Company's projects and certain banks, the Company commits to support the buyers in getting loans to finance for a part of the selling price and to settle the interest within a committed period.

***Commitments under Business Co-operation Contracts***

Under the Business Co-operation Contracts between the Company and Vinschool JSC on the exploitation of the school component of real estate projects, the Company are entitled to the share of Vinschool JSC's revenue, which is based on a fixed rate and can be adjusted according to the agreement.

***Commitment to securing assets for payment obligation of corporate counterparties***

The Company has committed to use assets of the Company to secure for loans and debts related to deposits from corporate counterparties to transfer real estate projects.

**36. ADDITIONAL INFORMATION REGARDING THE SEPARATE CASH FLOW STATEMENT**

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Actual cash received from loans during the year:</b>		
Cash received from normal loan agreements	80,068,226	63,277,941
Cash received from issuance of bonds	20,201,150	8,864,120
<b>Actual cash payment of loans during the year:</b>		
Cash payment for normal loan agreements	(57,286,473)	(29,311,964)
Cash payment for principal of bonds	(4,440,000)	(3,361,000)

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

**37. EVENTS AFTER THE SEPARATE BALANCE SHEET DATE**

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

Hanoi, Vietnam

25 March 2025



Ngo Phuong Thao  
Preparer



Le Tien Cong  
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang  
Chief Executive Officer



# Vinhomes Joint Stock Company

## APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 December 2024

No	Full name	Short name	Voting right (%)	Direct and indirect equity interest (%) (i)	Registered office's address	Principal activities
1	Gia Lam Urban Development and Investment Limited Liability Company (i)	Gia Lam LLC	99.39	99.18	2 <sup>nd</sup> Floor, Vincom Mega Mall Ocean Park Shopping Center in land plot CCTP-10 of Gia Lam Urban Project, Trau Quy Town and Duong Xa, Kieu Ky, Da Ton Communes, Gia Lam District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
2	Ecology Development and Investment Joint Stock Company (i)	Ecology JSC	100.00	99.79	No. 191 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
3	Vietnam Investment and Consulting Investment Joint Stock Company (i)	Vietnam Investment JSC	70.00	69.85	No. 191 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
4	Can Gio Tourist City Corporation (i)	Can Gio JSC	99.99	99.91	No. 72 Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
5	Tay Tang Long Real Estate Company Limited Liability Company (i) (ii)	Tay Tang Long LLC	100.00	90.00	No. 72 Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
6	Berjaya Vietnam International University Town Joint Stock Company (i)	Berjaya VIUT JSC	97.54	97.40	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
7	Royal City Real Estate Development and Investment Joint Stock Company	Royal City JSC	97.85	97.85	No. 72A Nguyen Trai Street, Thuong Dinh Ward, Thanh Xuan District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
8	Metropolis Hanoi Limited Liability Company (i)	Metropolis Hanoi LLC	100.00	99.91	HH land area, Pham Hung Street, Me Tri Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
9	Berjaya Vietnam Financial Center Limited Liability Company	Berjaya VFC LLC	67.50	67.50	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties

## Vinhomes Joint Stock Company

### APPENDIX 1 – THE COMPANY’S SUBSIDIARIES AS AT 31 December 2024 (continued)

No	Full name	Short name	Voting right (%)	Direct and indirect equity interest (%) (i)	Registered office's address	Principal activities
10	Thai Son Investment and Construction Corporation (i)	Thai Son JSC	100.00	66.46	No. 7 Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
11	Millennium Trading Investment and Development Limited Liability Company	Millennium LLC	100.00	100.00	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing, trading real estate properties and office leasing
12	GS Cu Chi Development Joint Stock Company	GS Cu Chi JSC	100.00	100.00	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
13	Green City Development Joint Stock Company (i)	Green City JSC	100.00	67.03	No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
14	Delta Joint Stock Company (i)	Delta JSC	100.00	99.91	No. 110, Dang Cong Binh Street, 6th Hamlet, Xuan Thoi Thuong Ward, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
15	Vinhomes Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ JSC	100.00	99.28	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
16	Dai An Investment Construction Joint Stock Company (i)	Dai An JSC	100.00	99.90	Highway 5A, Dinh Du Village, Dinh Du Commune, Van Lam District, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
17	Ecology Development and Trading Joint Stock Company (i) (ii)	Ecology Trading JSC	99.18	99.16	Symphony Office Building, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
18	ViniTIS Information Technology and Transmission Infrastructure Solutions Joint Stock Company	ViniTIS JSC	79.00	79.00	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Data processing, leasing of mobile broadcasting infrastructure, voice network, television and related activities,

## Vinhomes Joint Stock Company

### APPENDIX 1 – THE COMPANY’S SUBSIDIARIES AS AT 31 December 2024 (continued)

No	Full name	Short name	Voting right (%)	Direct and indirect equity interest (%) (i)	Registered office’s address	Principal activities
19	Bao Lai Investment Joint Stock Company (i)	Bao Lai JSC	96.48	64.67	No. 166, Pham Van Dong Street, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble
20	Bao Lai Marble One Member Company Limited (i)	Bao Lai Marble LLC	100.00	64.67	Hop Nhat Village, Thinh Hung Commune, Yen Binh District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
21	An Phu White Marble Company Limited (i)	An Phu White Marble LLC	100.00	64.67	Khau Ca Village, An Phu Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
22	Doc Thang Marble Joint Stock Company (i)	Doc Thang JSC	100.00	65.26	Ngoi Ken Village, Lieu Do Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
23	Phan Thanh Mineral Joint Stock Company (i)	Phan Thanh JSC	100.00	64.87	Ban Ro Village, Phan Thanh Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
24	Bao Lai Luc Yen Mineral Exploitation One Member Company Limited (i)	Bao Lai Luc Yen LLC	100.00	64.67	Ngoi Ken Village, Lieu Do Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
25	Van Khoa Investment Joint Stock Company (i)	Van Khoa Investment	100.00	65.51	No. 166, Pham Van Dong Street, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble
26	Son Thai Investment and Trading Joint Stock Company (i)	Son Thai JSC	99.99	67.03	No. 65 Hai Phong Street, Thach Thang Ward, Hai Chau District, Da Nang City	Investing, developing and trading real estate
27	VinCons Construction Development and Investment JSC	Vincons JSC	100.00	100.00	10 <sup>th</sup> Floor, TechnoPark Tower, Gia Lam Urban Area, Da Ton Commune, Gia Lam District, Hanoi, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
28	VinCons Windows Construction Development JSC	Vincons Windows JSC	100.00	100.00	Km 15, Hung Vuong Avenue, Cam Nghia Ward, Cam Ranh City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
29	Muoi Cam Ranh JSC	Muoi Cam Ranh JSC	100.00	100.00	Km 15, Km 1497, Cam Nghia Ward, Cam Ranh city, Khanh Hoa province, Vietnam	Manufacturing salt, selling products from salt and launching projects.

# Vinhomes Joint Stock Company

## APPENDIX 1 – THE COMPANY’S SUBSIDIARIES AS AT 31 December 2024 (continued)

No	Full name	Short name	Voting right (%)	Direct and indirect equity interest (%) (i)	Registered office's address	Principal activities
30	Truong Thinh Real Estate Development & Investment JSC (i)	Truong Thinh JSC	99.00	98.91	8 <sup>th</sup> Floor, TechnoPark Building, Vinhomes Ocean Park Urban Area, Da Ton Commune, Gia Lam District, Hanoi City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate
31	Ca Tam Tourism JSC (i)	Ca Tam JSC	100.00	99.95	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate
32	Hiep Thanh Cong Investment JSC (i)	Hiep Thanh Cong JSC	100.00	99.95	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate
33	SV West Hanoi 2 Development Joint Stock Company (i)	SV West Hanoi 2 JSC	100.00	99.91	2 <sup>nd</sup> Floor, Almaz Market, Hoa Lan Street, Hanoi, Vietnam Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Phuc Loi district, Hanoi	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
34	Newland Development & Investment Joint Stock Company (ii)	Newland JSC	99.92	99.92	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
35	TS Holding Real estate Development Limited (i)	TS Holding LLC	65.99	65.93	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
36	TPX Holding Real estate Development Limited (i)	TPX Holding LLC	64.99	64.93	No. 72, Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
37	Sao Mai Commerce and Trading Development Limited (i)	Sao Mai Ltd	100.00	66.46	Lot C3-CH01-1, Tay Mo – Dai Mo – Vinhomes Park, Tay Mo Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
38	Cam Ranh Investment Joint Stock Company (i)	Cam Ranh JSC	100.00	99.96	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
39	Bao Lai Green Company Limited Liability Company (i)	Bao Lai Green LLC	100.00	64.67	9 <sup>th</sup> floor Viettel Tower, No 70 Nguyen Van Cu Street, Hong Hai ward, Ha Long city, Quang Ninh province, Vietnam	Amusement parks and theme park entertainment services



## Vinhomes Joint Stock Company

### APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 December 2024 (continued)

No	Full name	Short name	Voting right (%)	Direct and indirect equity interest (%) (i)	Registered office's address	Principal activities
40	Lighthouse 2 Real Estate Investment Development Limited Liability Company	Lighthouse 2 LLC	100.00	100.00	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru commune, Van Giang district, Hung Yen province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
41	Vinh Xanh 1 Real Estate Development Investment Company Limited	Vinh Xanh 1 LLC	99.74	99.74	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru commune, Van Giang district, Hung Yen province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
42	Vinh Xanh 2 Real Estate Development Investment Company Limited	Vinh Xanh 2 LLC	99.77	99.77	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru commune, Van Giang district, Hung Yen province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
43	Vinhomes Industrial Zone Hai Phong Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ Hai Phong JSC	100.00	99.28	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
44	Vinhomes Industrial Zone Ha Tinh Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ Ha Tinh JSC	100.00	99.28	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties

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

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



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

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

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

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

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

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

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