

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng

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



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng

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



# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 72
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	73 - 86

1/2024  
VING  
T  
EAM  
& VC  
INA  
HỒ

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("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 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 73 được cấp ngày 9 tháng 1 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 72, Đường Lê Thánh Tôn và 45A, Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

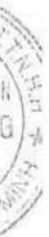
Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch	
Bà Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch	
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	
Bà Chun Chae Rhan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2025

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên
Bà Nguyễn Hồng Mai	Thành viên





# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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



# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("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 GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban 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 Giám đốc cần phải:

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng 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 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 29 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 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.



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Việt Quang

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025



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: 11537055/68390295

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 86, 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 Giám đốc*

Ban 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 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 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.

1187  
JG 1  
EMH  
& YI  
INA  
1187

### **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**



Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1



Nguyễn Hoàng Long  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5078-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 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>106.881.705</b>	<b>93.106.596</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>4.205.810</b>	<b>2.581.673</b>
111	1. Tiền		3.405.810	2.361.249
112	2. Các khoản tương đương tiền		800.000	220.424
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.598.320</b>	<b>400.321</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.598.320	400.321
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>87.646.863</b>	<b>77.893.797</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.427.627	663.015
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	13.952.211	15.553.836
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	55.636.131	49.440.477
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	16.693.719	12.325.945
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(62.825)	(89.476)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>12.560.873</b>	<b>6.859.733</b>
141	1. Hàng tồn kho		12.599.531	6.898.391
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(38.658)	(38.658)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>869.839</b>	<b>5.371.072</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	493.087	172.344
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	210.145	132.121
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	20	166.607	166.607
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	-	4.900.000

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>231.898.204</b>	<b>194.539.304</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>24.812.539</b>	<b>3.587.743</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	24.052.064	2.385.697
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	760.475	1.202.046
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>651.931</b>	<b>856.080</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	648.624	848.446
222	Nguyên giá		995.575	1.331.090
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(346.951)	(482.644)
227	2. Tài sản cố định vô hình		3.307	7.634
228	Nguyên giá		126.772	126.179
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(123.465)	(118.545)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>2.775.978</b>	<b>2.039.997</b>
231	1. Nguyên giá		3.379.027	2.739.467
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(603.049)	(699.470)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>7.432.666</b>	<b>4.246.982</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	7.432.666	4.246.982
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>169.852.501</b>	<b>157.091.004</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	184.716.166	180.825.553
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	17.2	3.580.840	367.026
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	1.526.748	914.096
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(19.971.253)	(25.015.671)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>26.372.589</b>	<b>26.717.498</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	370.668	793.448
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	219.761	141.890
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	25.782.160	25.782.160
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>338.779.909</b>	<b>287.645.900</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>250.656.230</b>	<b>200.150.409</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>88.684.993</b>	<b>80.849.179</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	4.011.190	1.928.613
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	23.722.324	10.254.165
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	6.996.479	315.770
314	4. Phải trả người lao động		46.035	33.407
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	10.907.376	4.243.708
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	24.647.690	22.830.319
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	23	17.622.889	41.201.625
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	731.010	41.572
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>161.971.237</b>	<b>119.301.230</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	823.311	164.798
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		2.242	3.857
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	76.690.793	95.788.709
338	4. Vay và nợ dài hạn	23	84.341.982	23.285.763
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	112.909	58.103
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>88.123.679</b>	<b>87.495.491</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>88.123.679</b>	<b>87.495.491</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		38.785.833	38.785.833
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.236.616	38.236.616
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		549.217	549.217
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		39.140.273	39.140.273
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		71.000	66.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		10.126.573	9.503.385
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		9.498.385	7.795.721
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		628.188	1.707.664
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>338.779.909</b>	<b>287.645.900</b>

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025



Người lập  
Trần Thị Tuyết Nhung



Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Việt Quang

**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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	15.945.461	4.833.289
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	15.945.461	4.833.289
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(12.930.168)	(4.540.033)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.015.293	293.256
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.3	13.195.033	8.647.678
22	7. Chi phí tài chính	28	(12.941.760)	(7.629.996)
23	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		(9.669.521)	(8.866.406)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(701.988)	(104.850)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(362.370)	911.572
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.204.208	2.117.660
31	11. Thu nhập khác	30	3.935.575	148.023
32	12. Chi phí khác	30	(396.108)	(109.860)
40	13. Lợi nhuận khác	30	3.539.467	38.163
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.743.675	2.155.823
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(5.132.408)	(295.150)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32	77.871	(92.059)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		689.138	1.768.614

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025



Người lập  
Trần Thị Tuyết Nhung



Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Việt Quang



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 kế toán trước thuế</b>		<b>5.743.675</b>	<b>2.155.823</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)		197.180	227.869
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		545.409	(5.064.688)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.109.465	1.395.233
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(16.617.837)	(8.457.819)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành)	28	9.669.521	8.866.406
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>647.413</b>	<b>(877.176)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		799.123	3.357.200
10	Tăng hàng tồn kho		(9.526.690)	(168.075)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		5.652.320	30.479.572
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(334.881)	678.738
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.596.978)	(4.999.226)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(346.986)	(148.219)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(11.706.679)</b>	<b>28.322.814</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(4.272.749)	(3.658.252)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		22.615	651.365
23	Tiền chi cho vay		(63.577.175)	(80.642.907)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		17.097.722	60.010.907
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.577.695)	(18.775.869)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		37.397.583	13.048.680
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi và cổ tức được nhận		2.141.205	3.341.826
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(21.768.494)</b>	<b>(26.024.250)</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>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	25.1	-	97.260
33	Tiền thu từ đi vay	34	111.532.920	25.107.574
34	Tiền trả nợ gốc vay	34	(76.372.748)	(26.277.231)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	25.1	(60.950)	(60.950)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>35.099.222</b>	<b>(1.133.347)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>1.624.049</b>	<b>1.165.217</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>2.581.673</b>	<b>1.418.552</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		88	(2.096)
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>4.205.810</b>	<b>2.581.673</b>

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025



Người lập  
Trần Thị Tuyết Nhung



Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Việt Quang

## 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**

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("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 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 73 được cấp ngày 9 tháng 1 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 72, Đường Lê Thánh Tôn và 45A, Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm được chấp thuận là nhà đầu tư 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 kinh doanh 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: 367 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 327).

***Cơ cấu tổ chức***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sở hữu:

- ▶ 112 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 110 công ty con). Thông tin về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày chi tiết tại Phụ lục 1; và
- ▶ Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.2.

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 *Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập các báo cáo tài chính riêng*

Như được trình bày tại Thuyết minh số 35, Công ty đã cam kết tiếp tục hỗ trợ đủ nguồn vốn cần thiết cho một số công ty con trong phạm vi nguồn lực tài chính của Tập đoàn.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty và các công ty con đã lập kế hoạch kinh doanh và dự báo dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo kể từ ngày phát hành báo cáo tài chính riêng, trong đó bao gồm các nội dung như:

- dòng tiền dự kiến sẽ được tạo ra từ các dự án bất động sản đang triển khai, và từ các kế hoạch huy động vốn để tái cấu trúc các khoản nợ vay hiện tại cũng như để tài trợ cho các dự án mới;
- tối ưu hóa hiệu quả hoạt động để cải thiện dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngoài ra, Công ty và các công ty con có thể điều chỉnh tiến độ một số khoản chi, nếu cần thiết.

Do đó, Công ty dự kiến sẽ có thể tiếp tục hoạt động và thanh toán các khoản nợ phải trả trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, và theo đó, sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các nghĩa vụ đến hạn trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty. Dựa trên các cơ sở này, Ban Giám đốc Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục. Vì vậy, báo cáo tài chính riêng chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện nếu báo cáo tài chính riêng của Công ty không được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

### 2.2 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như 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 đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 29 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 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 Tập đoàn.

### 2.3 *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).

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

### 2.3 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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.

### 2.4 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.5 *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.

### 2.6 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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

### 3.1 *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 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 các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ sau:

*Thay đổi cách hạch toán và trình bày số dư và giao dịch liên quan tới thư tín dụng trả chậm ("UPAS LC")*

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 UPAS LC 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 UPAS LC tại ngày 1 tháng 7 năm 2024 từ khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác" sang khoản mục "Vay ngân hàng ngắn hạn". Đồng thời kể từ ngày này, các giao dịch UPAS LC được hạch toán và trình bày như các khoản vay ngân hàng ngắn hạn.

Dữ liệu tương ứng liên quan tới nghiệp vụ UPAS LC 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 gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

##### *Hàng tồn kho bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 các chi phí chung được phân bổ trên cơ sở phù hợp của bất động sản đó, ví dụ:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của 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.

##### *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 hàng tồn kho bất động sản 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 năm.

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

#### 3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty 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.

Công ty tham gia góp vốn vào các hợp đồng hợp tác đầu tư trung tâm thương mại, trong đó các đối tác có quyền tham gia quản lý, vận hành, khai thác và kinh doanh các trung tâm thương mại này tại thời điểm tài sản đưa vào sử dụng. Theo đó, Công ty nhận phân chia một phần lợi nhuận từ hoạt động vận hành, kinh doanh, hoạt động cho thuê tại các trung tâm thương mại này. Trong những trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào hợp đồng 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 bán giao tài sản để đối tác vận hành và khai thác.



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)

#### 3.5 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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 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.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 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 sử dụng như dự kiến.

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

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)

#### 3.8 *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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	37 - 49 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 15 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	26 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 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.

Trong năm, Công ty đã dùng một số bất động sản đầu tư để hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh với các công ty con. Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này trên bảng cân đối kế toán riêng do Công ty là chủ đầu tư của các dự án bất động sản này. Các khoản doanh thu và lợi nhuận được phân chia bởi đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo quyết toán và phân chia lợi nhuận giữa các bên tham gia hợp đồng.

#### 3.10 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn 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)

#### 3.10 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang* (tiếp theo)

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định, bất động sản đầu tư thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư.

#### 3.11 *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 được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.12 *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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí trả trước khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả hoặc trích trước theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các khoản chi phí khác có thể được cần trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

#### 3.13 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các 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. 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 phương pháp giá gốc.

103  
TRÁC  
RN  
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

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

#### 3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối 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.

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 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.

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 (tiếp theo)

##### *Dự phòng chung (tiếp theo)*

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 vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

##### *Dự phòng chi phí bảo hành bất động sản đã bán*

Dự phòng bảo hành bất động sản đã bán là dự phòng chi phí cho những sản phẩm bất động sản 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 theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành bất động sản đã bán 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 bất động sản đã bán được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Hết thời hạn bảo hành công trình xây dựng, trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành bất động sản đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

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

#### 3.16 Trái phiếu phát hành

##### *Trái phiếu thường*

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

##### *Trái phiếu hoán đổi*

Trái phiếu hoán đổi, mà có thể được hoán đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông của đơn vị khác với đơn vị phát hành (Công ty), được ghi nhận toàn bộ là nợ phải trả và trình bày trên chỉ tiêu vay ngắn hạn hoặc vay dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng.

#### 3.17 Chi phí phát hành

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu và khoản vay được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phù hợp với kỳ hạn trái phiếu và khoản vay 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 và khoản vay.

#### 3.18 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở 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 nhà ở hình thành trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong 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)

#### 3.19 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch 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; và
- ▶ Các hợp đồng vay được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá ("hợp đồng hoán đổi") được đánh giá lại theo tỷ giá của hợp đồng hoán đổi (*Thuyết minh số 3.25*).

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

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- ▶ 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 được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.20 Vốn góp của chủ sở hữu

##### *Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

##### *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.

##### *Cổ phiếu ưu đãi*

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu nếu Công ty không có nghĩa vụ phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó.

##### *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, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

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 *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 cổ đông sau khi 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 việc phân chia cổ tức bằng tiền khi việc phân chia được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông. Công ty ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng cổ phiếu khi việc phân chia được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công ty trích lập quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

#### 3.22 *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 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 từ cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện và có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn.

##### *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 khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

##### *Doanh thu từ tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

##### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.



## 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)****3.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế hoặc doanh thu của các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Doanh thu bán sản phẩm và dịch vụ 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 và/hoặc hàng hóa kèm theo 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. Đối với các giao dịch làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm hiện tại và trong tương lai, doanh thu phải được phân bổ theo giá trị hợp lý của từng nghĩa vụ và được ghi nhận khi nghĩa vụ đã được thực hiện. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện sẽ được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước/doanh thu chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán riêng.

**3.23 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. 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 góp vốn này.

**3.24 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.

*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.

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)

#### 3.24 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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.

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)

#### 3.24 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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.

#### 3.25 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

Công ty ký kết các hợp đồng hoán đổi nhằm mục đích giảm thiểu ảnh hưởng của rủi ro biến đổi lãi suất và tỷ giá đến hợp đồng vay. Công ty ghi nhận và đánh giá lại khoản gốc vay và chi phí lãi vay phải trả của hợp đồng vay đã được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi theo lãi suất và tỷ giá được xác định trong hợp đồng hoán đổi.

#### 3.26 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt 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 được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận kinh doanh là kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ quản lý. Ban 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.

#### 3.27 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 cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.



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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi ngân hàng	3.405.810	2.361.249
Các khoản tương đương tiền	800.000	220.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.205.810</b>	<b>2.581.673</b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tới dưới 2 tháng, và với lãi suất từ 4%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3,3%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có một khoản tiền gửi đang bị phong tỏa với số tiền 28,5 tỷ VND.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<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 có kỳ hạn	1.598.320	1.598.320	400.321	400.321
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.598.320</b>	<b>1.598.320</b>	<b>400.321</b>	<b>400.321</b>

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3,2%/năm đến 5,25%/năm).

Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là các khoản kinh phí bảo trì cho các biệt thự và phân khu thương mại dịch vụ đã bàn giao đối với các dự án bất động sản của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số khoản tiền gửi với tổng số tiền là 668 tỷ VND đang được thế chấp với mục đích phát hành thư tín dụng dự phòng đảm bảo cho khoản vay của một công ty con trong 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

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

### 6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.005.753	302.386
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	149.782	16.931
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	99.959	202.043
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	60.252	84.303
Phải thu từ các hoạt động khác	111.881	57.352
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.427.627</b>	<b>663.015</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	<i>1.182.804</i>	<i>322.998</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>244.823</i>	<i>340.017</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.944)	(4.944)

### 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 khác	7.953.476	13.305.412
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	5.998.735	2.248.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.952.211</b>	<b>15.553.836</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(57.881)	(57.881)

Các khoản trả trước cho người bán khác chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán:

<i>Trả trước cho một bên liên quan (*)</i>	<i>4.949.913</i>	<i>2.050.000</i>
<i>Trả trước cho một đối tác doanh nghiệp (**)</i>	<i>3.110.191</i>	<i>9.440.487</i>

(\*) Đây là khoản tạm ứng cho một công ty con nhằm mục đích thi công xây dựng cho một số dự án bất động sản của Công ty.

(\*\*) Đây là khoản tạm ứng cho một đối tác doanh nghiệp nhằm mục đích thi công san lấp mặt bằng cho dự án bất động sản tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

## 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

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33.3)	55.580.200	49.385.477
Các khoản cho vay khác	55.931	55.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.636.131</b>	<b>49.440.477</b>
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33.3)	24.050.103	2.385.697
Các khoản cho vay khác	1.961	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.052.064</b>	<b>2.385.697</b>

## 8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với cơ quan Nhà nước	10.079.466	10.081.702
Lãi cho vay và lãi tiền gửi ngân hàng phải thu	6.289.676	1.890.621
Phải thu do chi hộ	162.463	150.075
Các khoản khác	162.114	203.547
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.693.719</b>	<b>12.325.945</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>10.370.769</i>	<i>10.250.981</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 33.2)	<i>6.322.950</i>	<i>2.074.964</i>
Các khoản phải thu khác chiếm trên 10% tổng phải thu khác ngắn hạn:		
<i>Phải thu khác từ một tổ chức</i>	<i>9.714.811</i>	<i>9.717.046</i>
<i>Phải thu khác từ một công ty con</i>	<i>4.102.968</i>	<i>805.625</i>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	527.238	-
Lãi cho vay phải thu	232.003	1.198.644
Các khoản khác	1.234	3.402
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>760.475</b>	<b>1.202.046</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>209</i>	<i>3.402</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 33.2)	<i>760.266</i>	<i>1.198.644</i>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	-	(26.651)

Các khoản chiếm trên 10% tổng phải thu dài hạn khác: *Thuyết minh số 33.2.*

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

## 9. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu khó đòi	62.825	-	116.128	26.652
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.825</b>	<b>-</b>	<b>116.128</b>	<b>26.652</b>

Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ khó đòi:

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty con số 1	-	-	53.303	26.652
Đối tác số 1	23.545	-	23.545	-
Đối tác số 2	21.936	-	21.936	-

## 10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản đang xây dựng dở dang (i)	12.242.838	-	6.545.162	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành (i)	350.423	(38.658)	350.423	(38.658)
Hàng hóa	6.270	-	2.806	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.599.531</b>	<b>(38.658)</b>	<b>6.898.391</b>	<b>(38.658)</b>

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác của dự án Vinhomes Royal Island, dự án Vinhomes Star City Thanh Hóa, dự án Vinhomes Riverside - The Harmony, dự án Vinh Lotus Residence, dự án bất động sản tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội, dự án bất động sản tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và một dự án theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao được ký kết với cơ quan Nhà nước.

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	38.658	53.249
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	-	(14.591)
Số cuối năm	<u>38.658</u>	<u>38.658</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ 5.499 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của công ty và một số công ty con trong 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

## 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	461.577	147.935
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	31.510	24.409
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>493.087</b>	<b>172.344</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí thuê đất trả trước	367.056	790.342
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.612	3.106
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>370.668</b>	<b>793.448</b>

## 12. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Ứng trước tiền góp vốn (i)	-	4.900.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>4.900.000</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Tài sản khác với bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	-	4.900.000
<b>Dài hạn</b>		
Hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn vào công ty con (ii)	25.782.160	25.782.160
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.782.160</b>	<b>25.782.160</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Tài sản khác với bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	25.782.160	25.782.160

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm khoản ứng trước của Công ty cho một công ty con với mục đích tăng vốn. Trong năm 2024, công ty con đã hoàn trả lại cho Công ty khoản ứng trước cho mục đích tăng vốn điều lệ của công ty con này.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm khoản hối phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Auto theo hợp đồng chuyển nhượng 51,52% cổ phần của Công ty VinFast ngày 3 tháng 12 năm 2021. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt Nghị quyết số 30/2022/NQ-HĐQT-VINGROUP về việc góp thêm 25.782 tỷ VND vào Công ty VinFast theo hình thức mua thêm cổ phần ưu đãi cổ tức do công ty này phát hành và thanh toán bằng Hối phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Auto nêu trên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty VinFast đang trong quá trình hoàn tất việc ghi nhận giao dịch phát hành cổ phiếu ưu đãi cổ tức nói trên theo các quy định kế toán có liên quan (Thuyết minh số 17.1). Theo đó, Công ty trình bày khoản hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn này trong khoản mục tài sản dài hạn khác.

## 13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 672,9 tỷ VND (năm 2023: 85 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư xây dựng dự án bất động sản. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay này có lãi suất từ 7%/năm đến 15%/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

#### 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	738.235	338.030	89.685	163.890	1.250	1.331.090
Mua trong năm	-	195	27.901	104	24.794	52.994
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 16)	221.516	21.730	-	-	-	243.246
Thanh lý, nhượng bán	(418.250)	(172.539)	(36.656)	(148)	-	(627.593)
Thay đổi khác	-	-	-	-	(4.162)	(4.162)
Số cuối năm	541.501	187.416	80.930	163.846	21.882	995.575
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	27.898	12.744	163.574	1.250	205.466
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	90.887	187.678	38.956	163.873	1.250	482.644
Khấu hao trong năm	14.770	24.952	9.397	31	1.154	50.304
Thanh lý, nhượng bán	(55.743)	(111.476)	(18.596)	(114)	-	(185.929)
Thay đổi khác	-	-	-	-	(68)	(68)
Số cuối năm	49.914	101.154	29.757	163.790	2.336	346.951
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	647.348	150.352	50.729	17	-	848.446
Số cuối năm	491.587	86.262	51.173	56	19.546	648.624

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 499 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của Công ty và một số công ty con trong Tập đoàn.

#### 15. 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	2.010.943	728.524	2.739.467
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 16)	1.272.161	183.432	1.455.593
Thay đổi khác	(563.047)	(252.986)	(816.033)
Số cuối năm	2.720.057	658.970	3.379.027
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	366.039	333.431	699.470
Khấu hao trong năm	58.300	46.956	105.256
Thay đổi khác	(90.337)	(111.340)	(201.677)
Số cuối năm	334.002	269.047	603.049
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	1.644.904	395.093	2.039.997
Số cuối năm	2.386.055	389.923	2.775.978

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. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm cấu phần văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và các tài sản khác. Trong đó, Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư một số bất động sản đầu tư với một số công ty con cho mục đích phát triển kinh doanh (Thuyết minh số 33).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa có đủ các thông tin cần thiết cho mục đích định giá các bất động sản đầu tư này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 26.2.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là 1.307 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của một công ty con trong Tập đoàn.

#### 16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Số đầu năm</b>	<b>4.246.982</b>	<b>4.474.605</b>
Tăng trong năm	4.884.523	2.244.699
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(243.246)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	(1.455.593)	(90.650)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(2.381.672)
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.432.666</b>	<b>4.246.982</b>

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

Dự án	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vinhomes Royal Island	3.572.258	557.664
Dự án bất động sản tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	1.760.973	1.731.399

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ 1.943 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của Công ty và một số công ty con trong Tập đoàn.

#### 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)	184.716.166	(19.463.455)	180.825.553	(24.656.169)
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	3.580.840	(67.994)	367.026	(283.278)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	1.526.748	(439.804)	914.096	(76.224)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>189.823.754</b>	<b>(19.971.253)</b>	<b>182.106.675</b>	<b>(25.015.671)</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

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

### 17.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con do Công ty nắm giữ trực tiếp:

Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (iii)
		Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	
Công ty VinFast	(1)	(iv)	84.160.898	(ii)	(iv)	65.729.073	(ii)	(iv)
Công ty Vinsmart	(2)		3.025.846.724	(ii)		8.595.265	(ii)	82,65%
Công ty Vinhomes	(8)		3.019.227.680	120.769.107		27.875.791	130.430.636	69,34%
Công ty Vinpearl	(7)		1.473.520.957	(ii)		1.473.520.957	(ii)	97,96%
Công ty VMC Holding		(i)	596.658.288	(ii)		596.658.288	(ii)	75,00%
Công ty VinAcademy	(9)		2.171.450	(ii)		1.776.641	(ii)	98,70%
Công ty Xavinco			190.875.000	(ii)		2.071.029	(ii)	95,44%
Công ty Vinpearl Cửa Hội			126.370.900	(ii)		1.855.145	(ii)	99,92%
Công ty VinFast Invest	(1)	(iv)	1.568.175	(ii)		-	-	-
Công ty Triển lãm Việt Nam			138.810.945	23.975.889		1.395.330	15.977.140	83,32%
Công ty VinFast Auto			1.185.010.424	25.076.634		450.293	238.838.377	50,69%
Công ty Ngọc Việt	(2)	-	-	-		30.099.268	(ii)	99,96%
Công ty Vincorn Retail	(6)	-	-	-		427.715.101	9.965.762	18,82%
Công ty VinES	(3)	-	-	-		331.500.000	(ii)	51,00%
Công ty SDI	(6)	-	-	-		137.216.530	(ii)	15,77%
Công ty Grand Prix		-	-	-		4.086.998	(ii)	100,00%
Các công ty con khác	(2), (4), (5)	-	5.558.704	-	(i)	5.608.747	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>184.716.166</b>			<b>180.825.553</b>		
Dự phòng đầu tư vào công ty con (v)			<b>(19.463.455)</b>			<b>(24.656.169)</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

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

**17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con do Công ty nắm giữ trực tiếp (tiếp theo):

- (i) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.
- (ii) Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.
- (iii) Thông tin của các công ty con bao gồm tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích được trình bày tại Phụ lục 1.
- (iv) Khoản đầu tư vào công ty con này với các điều khoản chính được trình bày tại mục (1) dưới đây.
- (v) Chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào Công ty Vinsmart, Công ty VinAcademy và Công ty VinTech.

Chi tiết khoản đầu tư vào cổ phần ưu đãi của nhóm công ty VinFast:

- (1) Trong tháng 12 năm 2024, Công ty đã góp thêm vốn vào Công ty VinFast theo hình thức cổ phần ưu đãi có tức ("CPUĐ") với tổng giá trị là 20.000 tỷ VND và được chuyển đổi bằng các khoản Công ty cho vay Công ty VinFast với số tiền tương ứng ("CPUĐ đợt 5").

Vào ngày 12 tháng 11 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông của Công ty VinFast đã thông qua Nghị quyết số 10/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VinFast ("Nghị quyết số 10/2024") về phương án tách công ty VinFast thành Công ty VinFast và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VinFast ("Công ty VinFast Invest"). Theo Nghị quyết này, 125.934.581 CPUĐ, tương ứng giá trị là 1.259 tỷ VND, đã được chuyển sang CPUĐ do Công ty VinFast Invest phát hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có khoản đầu tư vào Công ty VinFast và Công ty VinFast Invest theo hình thức cổ phần ưu đãi với các điều khoản chính như sau:

- CPUĐ đợt 1 với tổng giá trị 6.000 tỷ VND không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức có giá trị bằng 0,01%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐ đợt 1 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast, Công ty VinFast Invest và Công ty VinFast Auto. Theo Nghị quyết số 10/2024, 14.314.901 CPUĐ đợt 1 với giá trị ghi sổ là 143 tỷ VND đã được chuyển thành CPUĐ do Công ty VinFast Invest phát hành;
- CPUĐ đợt 2 với tổng giá trị 13.995 tỷ VND không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức không cao hơn 6%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐ đợt 2 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast, Công ty VinFast Invest và Công ty VinFast. Theo Nghị quyết số 10/2024, 2.507.419 CPUĐ đợt 2 với giá trị ghi sổ là 25 tỷ VND đã được chuyển thành CPUĐ do Công ty VinFast Invest phát hành;



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 các công ty con (tiếp theo)**

- (5) Trong tháng 6 năm 2024, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần VYHT ("Công ty VYHT") với giá trị vốn góp là 14.222 tỷ VND. Sau đó, Công ty đã chuyển nhượng 19,93% cổ phần Vinhomes với giá phí chuyển nhượng là 2.836 tỷ VND và 80% cổ phần cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí chuyển nhượng là 11.385 tỷ VND. Theo đó, Công ty VYHT không còn là công ty con của Công ty.
- (6) Trong tháng 3 năm 2024, Tập đoàn đã chuyển nhượng 55% tỷ lệ sở hữu trong Công ty SDI, một công ty con, với tổng giá phí chuyển nhượng 21.492 tỷ VND. Công ty SDI sở hữu trên 99% vốn điều lệ Công ty SADO, cổ đông lớn của Công ty Vincom Retail. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát đối với Công ty SDI, Công ty SADO, Công ty Vincom Retail và các công ty con của các công ty này. Khoản đầu tư vào Công ty Vincom Retail được trình bày là khoản đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2).
- (7) Trong tháng 6 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 15,77% tỷ lệ sở hữu trong Công ty SDI với tổng giá phí chuyển nhượng là 6.162 tỷ VND. Khoản lãi từ các giao dịch chuyển nhượng này là 4.790 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty (Thuyết minh số 26.3).
- (8) Trong tháng 2 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl") đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định nhằm bổ sung nguồn vốn đầu tư (góp vốn, mua cổ phần các công ty khác, đầu tư dự án) và vốn lưu động của Công ty Vinpearl. Tổng số tiền vốn góp tăng thêm từ việc chào bán cổ phần cho các nhà đầu tư này là 15.617 tỷ VND tương ứng với 219.074.042 cổ phần chiếm 14,56% vốn điều lệ của Công ty Vinpearl. Sau giao dịch tăng vốn này, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinpearl giảm xuống 85,51%.
- (9) Trong tháng 10 và tháng 11 năm 2024, Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes") mua lại 246,9 triệu cổ phiếu phổ thông đã phát hành, với tổng giá trị thực hiện là 10.485 tỷ VND. Sau giao dịch này, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinhomes tăng lên 73,50%.
- (9) Trong tháng 10 năm 2024, Công ty đã góp vốn thêm 294 tỷ VND vào Công ty VinAcademy.

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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)

#### 17.2 Đầu tư vào công ty liên kết

##### Tên công ty

##### Hoạt động chính

Công ty TNHH VinBrain ("Công ty VinBrain")  
Công ty Cổ phần GeneStory ("Công ty GeneStory")  
Công ty Cổ phần VinFA ("Công ty VinFA")  
Công ty Cổ phần Aivicam ("Công ty Aivicam")  
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")

Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính  
Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ  
Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản  
Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính  
Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Vincom Retail (Thuyết minh số 17.1)	427.715.101	18,82%	18,82%	-
Công ty GeneStory	5.755.410	47,11%	47,11%	30,32%
Công ty Aivicam	835.504	49,73%	49,73%	49,73%
Công ty VinBrain (iii)	-	-	-	49,73%
Công ty VinFA	-	-	-	23,18%
<b>TỔNG CỘNG</b>				
				<b>367.026</b>
<b>Dự phòng đầu tư vào công ty liên kết (ii)</b>				<b>(283.278)</b>

(i) Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

(ii) Số dư dự phòng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào Công ty GeneStory.

(iii) Công ty đã chuyển nhượng Công ty VinBrain ("tên trước là Công ty Cổ phần VinBrain") theo hợp đồng chuyển nhượng được ký vào ngày 27 tháng 11 năm 2024 với một đối tác nước ngoài.

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				
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (ii) (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (ii) (triệu VND)
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM ("Công ty GSM") (iv)	58.355.000	5,00%	5,00%	900.000	29.736.842	4,80%	4,80%	297.368
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	(i)	9,62%	9,62%	519.233	(i)	9,62%	9,62%	519.233
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M	6.080.000	19,00%	19,00%	60.800	6.080.000	19,00%	19,00%	60.800
Công ty Cổ phần VinID Pay	2.622.000	9,54%	9,54%	26.220	2.622.000	9,54%	9,54%	26.220
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông Thanh niên	100.000	0,99%	0,99%	9.400	100.000	0,99%	0,99%	9.400
Công ty Cổ phần One Mount Consumer	107.500	0,05%	0,05%	1.075	107.500	0,05%	0,05%	1.075
Công ty Cổ phần Quỹ đầu tư mạo hiểm VinVentures	1.000.000	10,00%	10,00%	10.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	2.000	0,10%	0,10%	20	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>1.526.748</b>				<b>914.096</b>
<b>Dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (iii)</b>				<b>(439.804)</b>				<b>(76.224)</b>

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

(ii) Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

(iii) Chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào Công ty GSM và Công ty Cổ phần Thời Trang M.Y.M.

(iv) Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện góp thêm vốn 602 tỷ VND vào Công ty GSM.

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 NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: triệu VND*

*Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán ngắn hạn khác	2.689.771	1.461.548
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	1.321.419	467.065
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.011.190</b>	<b>1.928.613</b>

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: triệu VND*

*Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	15.817.319	924.193
Trả trước theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (ii)	7.600.198	7.600.198
Người mua trả tiền trước khác	304.807	1.729.774
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.722.324</b>	<b>10.254.165</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước từ khách hàng khác</i>	<i>23.417.517</i>	<i>8.525.165</i>
<i>Trả trước từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>304.807</i>	<i>1.729.000</i>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu đến từ các khoản trả trước theo các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản của một dự án bất động sản.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm khoản ứng trước liên quan đến hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với cơ quan Nhà nước.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	132.121	916.101	(838.077)	210.145
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	166.607	-	-	166.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>298.728</b>	<b>916.101</b>	<b>(838.077)</b>	<b>376.752</b>
			<i>Số đã</i>	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>nộp/cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	3.015.665	(1.093.601)	1.922.064
Thuế thu nhập doanh nghiệp	170.903	5.132.408	(346.986)	4.956.325
Thuế thu nhập cá nhân	32.510	152.109	(140.229)	44.390
Thuế khác	112.357	7.127.626	(7.166.283)	73.700
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>315.770</b>	<b>15.427.808</b>	<b>(8.747.099)</b>	<b>6.996.479</b>

## 21. 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 chi phí xây dựng bất động sản và chi phí phát triển bất động sản đã được bàn giao	7.707.985	889.238
Chi phí lãi vay, lãi cọc trích trước	2.110.288	3.237.307
Chi phí bán hàng trích trước	689.910	92.525
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	399.193	24.638
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.907.376</b>	<b>4.243.708</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	9.946.089	3.730.966
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	961.287	512.742
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay trích trước phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	823.311	164.798
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>823.311</b>	<b>164.798</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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác cho mục đích hợp tác đầu tư/kinh doanh và chuyển nhượng các dự án bất động sản	7.835.351	7.472.027
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	9.131.458	221.707
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	5.417.194	403.626
Phải trả tiền đặt cọc theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp tác phát triển	387.965	7.687.965
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	6.740.792
Phải trả theo hình thức thư tín dụng (*)	-	237.582
Khác	1.875.722	66.620
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.647.690</b>	<b>22.830.319</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>15.433.658</i>	<i>8.135.955</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>9.214.032</i>	<i>14.694.364</i>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác cho mục đích hợp tác đầu tư/kinh doanh/liên danh và chuyển nhượng các dự án bất động sản	61.495.240	81.385.757
Phải trả tiền đặt cọc theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp tác phát triển (**)	8.400.000	-
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	6.795.553	13.702.854
Khác	-	700.098
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>76.690.793</b>	<b>95.788.709</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>73.212.809</i>	<i>90.031.665</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>3.477.984</i>	<i>5.757.044</i>

(\*) Số dư UPAS LC tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày tại khoản mục "Vay ngân hàng ngắn hạn" (xem *Thuyết minh số 3.1*).

(\*\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm khoản phải trả tiền đặt cọc cho một công ty con liên quan đến việc thanh lý thỏa thuận hợp tác phát triển cho một dự án bất động sản tiềm năng tại thành phố Đà Nẵng.

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*

	<i>Số đầu năm</i>		<i>Số phát sinh trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Vay ngân hàng ngắn hạn (*) (Thuyết minh số 23.1)	2.351.492	10.729.331	(7.857.060)	5.223.763	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2.1)	-	633.879	-	633.879	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2.2)	28.262.550	1.712.608	(23.384.618)	6.590.540	
Khoản vay hợp vốn ngắn hạn	2.436.037	8.963	(2.445.000)	-	
Vay hợp vốn dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2.3)	6.522.401	4.040.399	(6.592.676)	3.970.124	
Vay các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 33.4)	1.629.145	94.181.287	(94.605.849)	1.204.583	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.201.625</b>	<b>111.306.467</b>	<b>(134.885.203)</b>	<b>17.622.889</b>	
<b>Vay dài hạn</b>					
Vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 23.2.1)	-	5.951.604	(1.453.750)	4.497.854	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.2.2)	8.334.667	13.758.937	(686.184)	21.407.420	
Vay hợp vốn dài hạn (Thuyết minh số 23.2.3)	13.458.903	3.501.039	(4.016.887)	12.943.055	
Vay các bên liên quan dài hạn (Thuyết minh số 33.4)	1.492.193	61.116.854	(17.115.394)	45.493.653	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.285.763</b>	<b>84.328.434</b>	<b>(23.272.215)</b>	<b>84.341.982</b>	

(\*) Kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2024, các giao dịch UPAS LC được hạch toán và trình bày trong khoản mục "Vay ngân hàng ngắn hạn" (Thuyết minh số 3.1).

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

## 23. VAY (tiếp theo)

### 23.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	VND	3.496.783	Từ tháng 1 đến tháng 10 năm 2025	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 10% - 11,3%/năm
Ngân hàng Bank of China (Hong Kong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh (i)	VND	692.225	Từ tháng 2 đến tháng 4 năm 2025	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 5,2% - 5,5%/năm
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (ii)	VND, EUR	443.939	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2025	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 14,5% - 15%/năm
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Đồng Đô (ii)	VND	190.389	Tháng 1 năm 2025	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 7% - 7,28%/năm
Ngân hàng Malayan Banking Berhad (i)	VND	162.273	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2025	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 6,5%/năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung (ii)	VND	130.424	Từ tháng 2 đến tháng 5 năm 2025	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 8,2% - 8,7%/năm
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội (ii)	VND	107.730	Từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2025	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 5,8% - 6%/năm
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>5.223.763</u></b>		

(i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo;

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay này được đảm bảo bằng:

- ▶ Hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16);
- ▶ một số tài sản cố định, hàng tồn kho, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một số công ty con; và
- ▶ một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty; một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một số bên liên quan.

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 dài hạn**

**23.2.1 Vay ngân hàng dài hạn**

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i)	VND	4.995.129	Từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 3 năm 2028	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 10,5%/năm
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	633.879		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội (i)	VND	136.604	Từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 6,8%/năm
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.131.733</b>		
Trong đó: Vay dài hạn		4.497.854		
Vay dài hạn đến hạn trả		633.879		

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay này được đảm bảo bằng một số quyền sử dụng đất, quyền tài sản, động sản và trang thiết bị của một số dự án bất động sản 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 (tiếp theo)

### 23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

#### 23.2.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn/đại lý ủy thác phát hành	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (i)	VND	5.940.028	Trả gốc từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027. Trả lãi sáu tháng một lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 14,5%/năm đến 15%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	VND	1.045.165	Trả gốc vào tháng 2 năm 2026. Trả lãi sáu tháng một lần	Lãi suất cố định 8,5%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (i)	VND	1.416.968	Trả gốc từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 9 năm 2026. Trả lãi sáu tháng một lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,7%/năm đến 15%/năm
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	687.396		
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD (i)	VND	7.488.490	Trả gốc từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 5 năm 2026. Trả lãi sáu tháng một lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 12,5%/năm
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited (iii), (iv)	USD	5.903.144	Trả gốc từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2025. Trả lãi sáu tháng một lần	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 4%/năm đến 5%/năm
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	USD	5.903.144		
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch; Ngân hàng UBS AG Singapore Branch và Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch (v)	USD	6.204.165	Trả gốc vào tháng 11 năm 2028. Trả lãi hàng quý. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán từ tháng 11 năm 2026.	Lãi suất cố định 10%/năm
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>27.997.960</b>		
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn		21.407.420		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		6.590.540		

- (i) Các khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản trái phiếu được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi Công ty và khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á và tài khoản tiền gửi mở tại một ngân hàng trong nước.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty con và một công ty liên kết, nắm giữ bởi Công ty và một đối tác, và tài khoản tiền gửi mở tại một ngân hàng trong nước.

## 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 dài hạn (tiếp theo)

## 23.2.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

(iv) Trong tháng 4 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận điều chỉnh một số nội dung, điều kiện và điều khoản trong các văn kiện có liên quan. Theo đó, trái chủ được đảm bảo một tỷ suất hoàn vốn nội bộ tối thiểu đã thỏa thuận và thời gian trả gốc của khoản nợ trái phiếu chưa trả là từ tháng 2 đến tháng 11 năm 2025.

(v) Trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Vinhomes, một công ty con, theo mức giá thực hiện đã được xác định tại thời điểm phát hành trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan. Trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện và tại thời điểm theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

## 23.2.3 Khoản vay hợp vốn

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	6.181.294	Gốc trả từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 2 năm 2026. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	1.785.872		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	7.466.804	Gốc trả từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 12 năm 2026. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	1.721.229		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	USD	2.793.871	Gốc trả từ tháng 5 năm 2025 đến tháng 11 năm 2028. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	396.681		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	VND	471.210	Gốc trả từ tháng 5 năm 2025 đến tháng 11 năm 2028. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	66.342		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>16.913.179</b>		
Trong đó:				
Vay dài hạn		12.943.055		
Vay dài hạn đến hạn trả		3.970.124		

Lãi suất các khoản vay hợp vốn dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 8,02%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi, lãi suất trong năm 7,75%/năm đến 7,85%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 8,18%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay này được đảm bảo bằng:

- ▶ một số cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty; và
- ▶ số dư tài khoản dự phòng trả nợ tại Ngân hàng Quản lý Tài khoản nước ngoài, số dư tài khoản Doanh thu mở tại một ngân hàng thương mại và các lợi ích 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

#### 24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (i)	706.826	-
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	12.565	15.041
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	11.619	26.531
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>731.010</b>	<b>41.572</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	40.095	53.516
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	72.814	4.587
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.909</b>	<b>58.103</b>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm dự phòng phải trả liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần trong công ty liên kết.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm dự phòng rủi ro lớn cho các hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản nghỉ dưỡng.



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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	38.688.573	39.140.273	61.000	7.800.721	85.690.567
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động	97.260	-	-	-	97.260
- Trả cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	(60.950)	(60.950)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.768.614	1.768.614
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.785.833</b>	<b>39.140.273</b>	<b>66.000</b>	<b>9.503.385</b>	<b>87.495.491</b>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	38.785.833	39.140.273	66.000	9.503.385	87.495.491
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Trả cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	(60.950)	(60.950)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	689.138	689.138
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.785.833</b>	<b>39.140.273</b>	<b>71.000</b>	<b>10.126.573</b>	<b>88.123.679</b>

### 25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	38.785.833	38.688.573
Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động	-	97.260
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.785.833</b>	<b>38.785.833</b>

### 25.3 Cổ tức

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>	<b>60.950</b>	<b>60.950</b>
<i>Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>60.950</i>	<i>60.950</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

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 25.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>3.878.583.306</b>	<b>3.878.583.306</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>3.878.583.306</b>	<b>3.878.583.306</b>
Cổ phiếu phổ thông	3.823.661.561	3.823.661.561
Cổ phiếu ưu đãi	54.921.745	54.921.745
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) (*)</b>	<b>103.645.482</b>	<b>103.645.482</b>
Cổ phiếu phổ thông	103.645.482	103.645.482
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)</b>	<b>3.774.937.824</b>	<b>3.774.937.824</b>
Cổ phiếu phổ thông	3.720.016.079	3.720.016.079
Cổ phiếu ưu đãi	54.921.745	54.921.745

(\*) Bao gồm số lượng cổ phiếu phổ thông đang được nắm giữ bởi các công ty con.

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

Theo hợp đồng phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi vào ngày 7 tháng 8 năm 2018, các cổ phiếu ưu đãi được phát hành không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm, kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2018, và nhà đầu tư có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành. Công ty có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ cổ phiếu ưu đãi này trong khoảng thời gian từ 5,5 năm đến 6,5 năm kể từ ngày phát hành.

## 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>15.945.461</b>	<b>4.833.289</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	14.626.339	3.442.139
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	1.154.550	1.257.198
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và doanh thu các hoạt động khác	164.572	133.952
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>15.945.461</b>	<b>4.833.289</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	13.773.569	2.389.008
Doanh thu đối với bên liên quan	2.171.892	2.444.281

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)

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	127.248	128.127
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(152.024)	(198.759)
<b>Lỗ từ kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>(24.776)</b>	<b>(70.632)</b>

### 26.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (i)	4.796.744	2.564.850
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	8.368.182	5.306.169
Doanh thu hoạt động tài chính khác	30.107	776.659
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.195.033</b>	<b>8.647.678</b>

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư trong các công ty con (Thuyết minh số 17.1).

## 27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản (i)	11.649.089	3.001.477
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	1.049.590	1.142.907
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và giá vốn hoạt động khác	231.489	395.649
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.930.168</b>	<b>4.540.033</b>

(i) Một phần trong giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm lợi nhuận phân chia cho các công ty con và một đối tác tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản với Công ty (Thuyết minh số 33).

## 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	521.530	(3.617.414)
Chi phí lãi vay	8.807.766	8.035.725
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.199.790	1.419.665
Chi phí phát hành	861.755	830.681
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng vốn	285.691	-
Chi phí tài chính khác	1.265.228	961.339
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.941.760</b>	<b>7.629.996</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

## 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	579.212	90.746
Chi phí bán hàng khác	122.776	14.104
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>701.988</b>	<b>104.850</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Hoàn nhập các khoản dự phòng	(15.896)	(1.429.092)
Chi phí tài trợ, từ thiện	131.643	276.316
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	246.623	241.204
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>362.370</b>	<b>(911.572)</b>

## 30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>3.935.575</b>	<b>148.023</b>
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản góp vốn vào công ty con (*)	3.721.038	-
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ bảo lãnh	77.623	126.854
Các khoản khác	136.914	21.169
<b>Chi phí khác</b>	<b>396.108</b>	<b>109.860</b>
Chi phí bồi hoàn	213.665	-
Chi phí phạt	152.901	51.203
Các khoản chi phí khác	29.542	58.657
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>3.539.467</b>	<b>38.163</b>

(\*) Thu nhập từ đánh giá lại tài sản góp vốn vào các công ty con là 1.612 tỷ VND và 2.109 tỷ VND. Công ty đã chuyển nhượng hai công ty con này như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí hình thành bất động sản	7.551.499	1.802.085
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.307.856	748.867
Chi phí nhân công	619.262	602.770
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ chi phí thuê đất	197.180	227.869
Chi phí tài trợ, từ thiện	131.643	276.316
Hoàn nhập các khoản dự phòng	(15.896)	(1.429.092)
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	105.392	305.103
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.896.936</b>	<b>2.533.918</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 2024 là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2023: 20%).

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.132.408	295.150
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(77.871)	92.059
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.054.537</b>	<b>387.209</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>5.743.675</b>	<b>2.155.823</b>
<b>Thuế TNDN theo thuế suất 20%</b>	<b>1.148.735</b>	<b>431.165</b>
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lợi nhuận sau thuế chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho đối tác	3.986.729	243.391
Chi phí bồi hoàn không được trừ	141.366	-
Chi phí lãi vay không được trừ	-	262.274
Chi phí lãi vay năm trước chuyển sang	(82.541)	-
Lỗi năm trước chuyển sang	(204.673)	-
Hoàn nhập các khoản dự phòng không đủ điều kiện khấu trừ	-	(237.312)
Thu nhập miễn thuế từ chuyển nhượng cổ phần được chia từ cổ tức	-	(511.843)
Lỗi hoạt động bất động sản không được cần trừ	-	35.241
Lỗi hoạt động khác	-	97.883
Các khoản điều chỉnh khác	64.921	66.410
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>5.054.537</b>	<b>387.209</b>

#### 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 năm 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.

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)

### 32.3 Tài sản 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 nay và năm trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<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>
Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	49.673	121.218	(71.545)	(13.978)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	162.656	13.659	148.997	(5.942)
Khác	7.432	7.013	419	(72.139)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>219.761</b>	<b>141.890</b>		
<b>Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>77.871</b>	<b>(92.059)</b>

### 32.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

#### Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 5.183 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 6.129 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Trình bày như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024 (*)	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024
2022	2027	5.463.251	(1.023.365)	-	4.439.886
2023	2028	743.433	-	-	743.433
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.206.684</b>	<b>(1.023.365)</b>	<b>-</b>	<b>5.183.319</b>

(\*) Lỗ tính thuế theo tờ khai quyết toán thuế TNDN mà Công ty đã kê khai.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

#### Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

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)**

*Tài sản thuế thu nhập hoãn lại do ảnh hưởng của quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu chưa được ghi nhận*

Ngày 29 tháng 11 năm 2023, Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã thông qua Nghị quyết số 107/2023/QH15 ("Nghị quyết 107") về việc áp dụng thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu. Nghị quyết 107 có hiệu lực thi hành từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 và áp dụng từ năm tài chính 2024. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định tại Nghị quyết 107 do chưa có hướng dẫn chi tiết liên quan tới việc tính toán và ghi nhận nghĩa vụ thuế này.

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày dưới đây và trong Phụ lục 1:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch Công ty, kiểm soát 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

## 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

## Giao dịch với các công ty con

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vinhomes	Hoàn cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	27.975.000	4.430.000
	Lợi nhuận phân chia cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	10.771.283	1.189.968
	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	5.163.124	-
	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.500.000	6.630.793
	Nhận tạm ứng cho dịch vụ quản lý	1.360.000	480.000
	Cần trừ tạm ứng dịch vụ quản lý	1.055.193	1.020.566
	Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	1.016.962	181.091
	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	903.988	983.066
	Phải trả từ dịch vụ tư vấn bán hàng	510.898	-
	Phải trả phí tư vấn quản lý dự án	187.371	-
	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	20.968.649
	Nhận tiền cho mục đích khác	-	7.300.000
	Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	-	301.921
	Công ty Vinpearl	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	140.551
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		50.688	60.064
Cho vay		-	18.042.461
Đi vay		-	17.468.891
Góp vốn bằng tiền		-	9.695.897
Nhận hoàn cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng		-	5.522.946
Tăng vay từ bù trừ công nợ với công ty con		-	1.371.771
Cần trừ gốc cho vay và gốc đi vay công ty con khác		-	820.217
Phí thu xếp giao dịch chuyển nhượng cổ phần		-	769.674
Cần trừ gốc vay với gốc cho vay của công ty con khác		-	740.409
Hoàn cọc chuyển nhượng dự án		-	680.000
Cần trừ gốc vay với công ty con khác		-	200.329
Lãi cho vay		-	178.467
Công ty VinFast	Cho vay	51.017.044	68.446.313
	Góp vốn bằng gốc cho vay	20.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	8.704.211	34.597.523
	Lãi cho vay	6.620.200	3.451.975
	Chuyển đổi thành khoản cho vay công ty con khác	4.746.465	-
	Lãi cho vay nhập gốc	2.792.567	-
Chuyển khoản phải thu thành khoản cho vay	-	819.000	
Công ty World Academy	Đi vay	160.000	92.000
Công ty Thành phố Xanh	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	10.093.194	-
	Lợi nhuận phân chia cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	8.365.722	-
	Hoàn cọc đã nhận chuyển nhượng dự án	-	8.808.649
	Chi phí sử dụng vốn từ hợp tác kinh doanh	-	685.492
Công ty Vinsmart	Đi vay	23.362.000	-
	Lãi đi vay nhập gốc	833.307	-
	Lãi đi vay	518.915	-
	Nhận đặt cọc liên quan đến chi phí bồi hoàn	157.990	-
	Cho vay	-	1.886.500
Công ty VinAI	Cho vay	93.000	153.049
Công ty VinTech	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	4.491.439	-
Công ty Bảo vệ Vincom	Cho vay	125.601	2.785.000
Công ty Thái Sơn	Hoàn cọc đã nhận cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	7.107.000	-

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)

##### Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty VEFAC	Nhận hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	7.106.992	-
	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	2.206.992	-
	Chuyển tiền theo thỏa thuận chuyển giao ba bên	303.000	-
Công ty Vinpearl Cửa Hội	Đi vay	3.320.000	-
	Thanh toán gốc vay	426.000	-
Công ty VinAcademy	Thanh toán gốc vay	4.806.000	658.200
	Chuyển đổi từ khoản đi vay công ty con khác	4.500.000	-
	Đi vay	3.817.000	2.434.400
	Góp vốn bằng tiền	394.809	-
	Lãi đi vay	284.138	82.301
	Cần trừ gốc vay với công ty con khác	-	1.371.783
Cần trừ gốc cho vay với công ty con khác	-	775.217	
Công ty VinMedTech	Góp vốn bằng tiền	-	297.000
Công ty Grand Prix	Góp vốn bằng gốc và lãi cho vay	-	344.803
Công ty Vinschool	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	852.770	-
	Thanh toán gốc vay	663.200	1.900.700
	Lãi đi vay	6.309	151.712
	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	1.301.429
	Đi vay	-	1.015.000
	Hoàn cọc đã nhận chuyển nhượng dự án	-	800.000
Công ty Vinmec	Thu hồi gốc cho vay	1.922.632	3.480.000
	Cho vay	607.000	1.148.200
	Lãi cho vay	220.101	346.946
	Cần trừ gốc cho vay với công ty con khác	-	1.055.671
Công ty VinCons	Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	6.746.212	2.050.000
	Hoàn ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	3.244.582	-
	Phải trả liên quan đến hoạt động xây dựng	2.072.774	-
	Cần trừ tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	615.846	-
Công ty VinFast Invest	Chuyển đổi từ khoản cho vay công ty con khác	4.746.465	-
Công ty VinES Hà Tĩnh	Cho vay	789.000	3.689.894
	Thu hồi gốc cho vay	364.000	1.533.168
	Lãi cho vay	312.567	101.088
Công ty VinEG	Chuyển đổi từ khoản cho vay bên liên quan khác	8.657.958	-
	Lãi cho vay	609.141	-
Công ty VS	Lãi đi vay	6.143	552.513
	Đi vay	-	2.381.300
Công ty Vingroup Investment	Cho vay	3.280.570	1.193.300
	Thu hồi gốc cho vay	663.501	3.117.949
	Lãi cho vay	202.642	304.330
Công ty Vinbus	Đi vay	58.462.245	7.948.523
	Thanh toán gốc vay	35.073.000	7.948.523
	Thu hồi gốc cho vay	3.656.645	999.250
	Cho vay	1.844.000	2.365.595
	Lãi đi vay	1.452.373	54.832
Công ty Ngọc Việt (Công ty con đến ngày 22 tháng 4 năm 2024)	Đi vay	30.271.148	4.950.000
	Thanh toán gốc vay	10.335.000	8.110.736
	Chuyển đổi thành khoản đi vay công ty con khác	4.500.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	2.456.222	-
	Lãi đi vay	317.213	61.050
Cho vay	-	2.456.222	
Công ty VSN (Công ty con đến ngày 22 tháng 4 năm 2024)	Thanh toán gốc vay	265.000	6.450.672
	Cho vay	212.000	-
	Cần trừ gốc cho vay với công ty con khác	212.000	-

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)

##### Giao dịch với các bên liên quan khác

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Nhật Vượng (Chủ tịch Hội đồng Quản trị)	Chuyển nhượng cổ phần công ty con	1.820.006	-
	Nhận ứng trước nhằm mục đích chuyển nhượng cổ phần bằng tiền	-	910.000
	Nhận ứng trước nhằm mục đích chuyển nhượng cổ phần bằng một khoản cho vay công ty con	-	819.000
Công ty GSM (Công ty cùng chủ sở hữu)	Góp vốn bằng tiền	602.632	297.368
Công ty Vận hành Vincom Retail (Công ty liên kết)	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	290.521	-
	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	323.692
	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	125.000
Công ty Vincom Retail (Công ty liên kết)	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	5.852.163	-
	Lãi nhập cọc chuyển nhượng dự án	884.330	207.826
	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	4.640.000
	Hoàn cọc đã nhận chuyển nhượng dự án	-	608.159
Công ty SDI (Công ty liên kết đến ngày 4 tháng 9 năm 2024)	Lợi nhuận phân chia cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	247.730	-
	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	200.000	-
	Góp vốn bằng hoán đổi cổ phần của một công ty con và bằng tiền	-	1.372.165
Công ty SADO (Công ty liên kết đến ngày 4 tháng 9 năm 2024)	Thanh toán gốc vay	923.000	-
	Đi vay	780.000	143.000
	Góp vốn bằng gốc và lãi cho vay	-	1.329.595
Công ty VinES (Công ty cùng chủ sở hữu)	Chuyển đổi thành khoản cho vay công ty con khác	8.657.958	-
	Cho vay	5.768.000	14.101.000
	Thu hồi gốc cho vay	618.572	18.658.000
	Lãi cho vay	270.795	483.086
	Góp vốn bằng gốc và lãi cho vay	-	1.173.000
	Cần trừ gốc cho vay với công ty con khác	-	1.055.671
	Góp vốn bằng tiền	-	765.000
Cần trừ với gốc đi vay của công ty con khác	-	740.409	

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*

Trong năm, Công ty đã thực hiện các giao dịch cho vay và đi vay với các bên liên quan. Các khoản cho vay và vay này được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ bằng các khoản công nợ khác.

Trong năm, Công ty đã cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con và công ty liên kết và ghi nhận doanh thu quản lý khi phân bổ các chi phí hoạt động phát sinh trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của các công ty con và công ty liên kết.

Trong năm và từ các năm trước, Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư để phát triển các trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và một số dự án bất động sản với các công ty con và công ty liên kết. Theo đó, Công ty có quyền nhận hoặc có nghĩa vụ phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh các tài sản này theo các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác. Ngoài ra, Công ty cũng có nghĩa vụ chuyển nhượng một số bất động sản đầu tư mà công ty con và công ty liên kết có quyền vận hành theo hình thức phù hợp khi đủ điều kiện chuyển giao.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay/trái phiếu/thư tín dụng của một số công ty con. Tổng nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 94.975 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty cũng sử dụng cổ phiếu của một số công ty con do Công ty nắm giữ làm tài sản đảm bảo cho các thỏa thuận vay/trái phiếu của một số công ty con khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Phó Chủ tịch HĐQT và Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI, một công ty cùng chủ sở hữu của Công ty, sử dụng một số cổ phiếu của Công ty được cá nhân/công ty này nắm giữ làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng hạn mức tín dụng ký kết giữa Công ty và một ngân hàng.

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

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

			<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>
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	57.317	88.693
		Phải thu khác	27.774	60.367
Công ty TNHH VinFast Trading	Công ty con	Phải thu khác	48.571	15.259
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	40.332	34.593
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	-	75.618
Các công ty	Công ty con, các bên liên quan khác	Phải thu khác	70.829	65.487
			<b>244.823</b>	<b>340.017</b>

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

			<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>
Công ty Vincons	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	4.949.913	2.050.000
Công ty Vinhomes	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.016.962	181.092
Các công ty	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	31.860	17.332
			<b>5.998.735</b>	<b>2.248.424</b>

##### Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

			<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>
Công ty VinFast	Công ty con	Lãi vay phải thu	4.102.968	805.625
		Phải thu do chi hộ	1.617	104.763
Công ty VinEG	Công ty con	Lãi vay phải thu	1.079.842	-
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	Lãi vay phải thu	381.248	68.681
Công ty Vinmec	Công ty con	Lãi vay phải thu	371.573	665.547
Công ty Vingroup Investment	Công ty con	Lãi vay phải thu	269.027	124.925
Công ty VinES	Công ty cùng chủ sở hữu	Lãi vay phải thu	-	200.478
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Phải thu khác	116.675	104.945
			<b>6.322.950</b>	<b>2.074.964</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)

##### Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	276.369	-
		Đặt cọc khác	1.025	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	250.869	-
Công ty Cổ phần Vingroup Investment	Công ty con	Lãi vay phải thu	178.571	283.037
Công ty VinFast	Công ty con	Lãi vay phải thu	39.238	915.607
Công ty VinAI	Công ty con	Lãi vay phải thu	14.194	-
			<b>760.266</b>	<b>1.198.644</b>

##### Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VEFAC	Công ty con	Ứng trước tiền góp vốn	-	4.900.000
			<b>-</b>	<b>4.900.000</b>

##### Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinFast	Công ty con	Hội phiếu nhận nợ mang đi góp vốn	25.782.160	25.782.160
			<b>25.782.160</b>	<b>25.782.160</b>

##### Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải trả về tư vấn quản lý dự án	604.855	86.284
Công ty Vincons	Công ty con	Phải trả liên quan đến hoạt động xây dựng	618.819	-
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	22.095	75.729
		Phải trả phí thu xếp chuyển nhượng cổ phần	-	269.674
Các công ty khác	Công ty con, công ty liên kết	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	75.650	35.378
			<b>1.321.419</b>	<b>467.065</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)

##### Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ quản lý	304.807	-
Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT	Nhận tiền từ chuyển nhượng cổ phần	-	1.729.000
			<b>304.807</b>	<b>1.729.000</b>

##### Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	467.455	251.782
Công ty Xavinco	Công ty con	Lãi vay phải trả	185.415	102.237
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	141.349	-
Công ty Xalivico	Công ty con	Lãi vay phải trả	53.132	30.820
Các công ty khác	Công ty con, công ty liên kết	Lãi vay phải trả	113.936	127.903
			<b>961.287</b>	<b>512.742</b>

##### Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinbus	Công ty con	Lãi vay phải trả	624.724	-
Công ty Vinpearl Cửa Hội	Công ty con	Lãi vay phải trả	124.912	-
Công ty VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	71.937	3.472
Công ty Vinschool	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	124.308
Các công ty khác	Công ty con, công ty liên kết	Lãi vay phải trả	1.738	37.018
			<b>823.311</b>	<b>164.798</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)

##### Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải trả từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.650.428	-
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.133.095	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	4.646.361	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải trả từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.684.391	221.706
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.028.282	410.230
		Phải trả hoàn cọc	-	7.300.000
		Đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	-	199.700
Công ty Vinsmart	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích bảo lãnh	241.892	-
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả khác	49.209	4.319
			<b>15.433.658</b>	<b>8.135.955</b>

##### Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	38.148.829	66.341.882
		Phải trả hoàn cọc	8.400.000	-
		Đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	199.700	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	8.960.099	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án (*)	8.704.090	8.166.073
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	3.213.495	10.320.495
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	2.863.125	2.863.125
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án (*)	1.656.312	267.268
Công ty Vinpearl	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án	644.492	689.106
Công ty Vinschool	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án	422.667	1.301.429
Công ty Vinsmart	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích bảo lãnh	-	82.287
			<b>73.212.809</b>	<b>90.031.665</b>

(\*) Các khoản cọc này phải chịu lãi 10%/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

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

#### 33.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty VinFast	Công ty con	37.769.798	5,2 - 14,5	Từ tháng 2 đến tháng 11 năm 2025
Công ty VinEG	Công ty con	8.657.958	12	Từ tháng 8 đến tháng 11 năm 2025
Công ty VinFast Invest	Công ty con	4.746.465	12	Tháng 6 năm 2025
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	2.614.010	11 - 12	Từ tháng 1 đến tháng 4 năm 2025
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	1.052.070	12	Tháng 3 năm 2025
Công ty Vinmec	Công ty con	605.671	11 - 12	Từ tháng 3 đến tháng 9 năm 2025
Các công ty khác	Công ty con	134.228	12	Từ tháng 1 đến tháng 9 năm 2025
		<b>55.580.200</b>		
<b>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty VinFast	Công ty con	21.431.430	9,2 - 15	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	2.521.851	11	Tháng 5 năm 2028
Công ty VinAI	Công ty con	96.822	12	Từ tháng 11 năm 2028 đến tháng 8 năm 2029
		<b>24.050.103</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 cho các bên liên quan vay (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</i></b>				
Công ty VinFast	Công ty con	37.410.790	11 - 12	Từ tháng 4 đến tháng 12 năm 2024
Công ty VinES	Công ty con	3.507.958	12	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2024
Công ty Ngọc Việt	Công ty con	2.456.222	12	Tháng 12 năm 2024
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	2.189.010	11 - 12	Từ tháng 4 đến tháng 12 năm 2024
Công ty Vinmec	Công ty con	1.921.303	11 - 12	Từ tháng 4 đến tháng 12 năm 2024
Công ty VinBus	Công ty con	1.812.645	12	Tháng 12 năm 2024
Các công ty khác	Công ty con	87.549	12	Từ tháng 2 đến tháng 12 năm 2024
		<b>49.385.477</b>		
<b><i>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)</i></b>				
Công ty VinFast	Công ty con	1.428.846	14,5 - 15	Tháng 9 năm 2026
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	956.851	11	Tháng 5 năm 2028
		<b>2.385.697</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 đi vay các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty Xavinco (i)	Công ty con	736.882	12	Tháng 8 năm 2025
Công ty Xalivico (ii)	Công ty con	191.100	12	Tháng 8 năm 2025
Công ty World Academy (i)	Công ty con	170.500	12	Tháng 8 năm 2025
Công ty VinBigData (i)	Công ty con	60.000	12	Từ tháng 6 đến tháng 12 năm 2025
Các công ty khác (i)	Công ty con	46.101	12	Từ tháng 1 đến tháng 7 năm 2025
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.204.583</b>		
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty VinBus (i)	Công ty con	23.389.245	12	Từ tháng 1 đến tháng 3 năm 2026
Công ty Vinsmart (i)	Công ty con	14.998.455	12	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2026
Công ty VinAcademy (i)	Công ty con	4.140.800	12	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026
Công ty Vinpearl Cửa Hội (i)	Công ty con	2.894.000	12	Tháng 3 năm 2026
Các công ty khác (i)	Công ty con, công ty liên kết	71.153	12	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2026
<b>Tổng cộng</b>		<b>45.493.653</b>		

(i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của Công ty trong Công ty VinBus.

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 đi vay các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty Xavinco (i)	Công ty con	718.882	11	Tháng 12 năm 2024
Công ty VinAcademy (i)	Công ty con	503.000	11 - 12	Tháng 12 năm 2024
Công ty Xalivico (ii)	Công ty con	196.100	11	Tháng 12 năm 2024
Công ty VS (i)	Công ty con	113.863	11 - 12	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2024
Các công ty khác (i)	Công ty con	97.300	11 - 12	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2024
		<b>1.629.145</b>		
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty Vinschool (i)	Công ty con	663.200	11	Tháng 6 năm 2025
Công ty VSN (i)	Công ty con	265.000	11	Tháng 6 năm 2025
Công ty World Academy (i)	Công ty con	154.500	11 - 12	Tháng 6 năm 2025
Công ty SADO (i)	Công ty con	143.000	12	Tháng 12 năm 2025
Công ty VinAcademy (i)	Công ty con	110.000	11 - 12	Tháng 6 năm 2025
Công ty Bảo vệ Vincem (i)	Công ty con	73.355	11 - 12	Tháng 6 năm 2025
Các công ty khác (i)	Công ty con, công ty liên kết	83.138	11 - 12	Tháng 6 năm 2025
		<b>1.492.193</b>		

(i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của Công ty trong Công ty VinBus.

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>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	-	-
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch	2.763	2.752
Bà Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch	2.763	2.752
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	-	-
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch	2.782	2.781
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	1.239	1.076
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	1.239	1.076
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	1.239	1.076
Bà Chun Chae Rhan	Thành viên đến ngày 25 tháng 2 năm 2025	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>12.025</b>	<b>11.513</b>

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

Lương, thưởng chi trả cho Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác của Công ty:

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	11.128	11.125
Các thành viên quản lý khác		41.873	42.286
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>53.001</b>	<b>53.411</b>

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban kiểm soát	2.201	2.014
Các thành viên Ban kiểm soát		662	570
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.863</b>	<b>2.584</b>

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

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<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	98.037.706	17.803.029
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	-	5.897.105
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	13.495.214	1.407.440
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(53.038.346)	(20.167.231)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu hoán đổi	(16.359.402)	(6.110.000)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(6.975.000)	-

## 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

**35. CÁC CAM KẾT*****Các cam kết liên quan đến hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê***

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động, chủ yếu là thuê đất, với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	786	786
Trên 1 đến 5 năm	3.142	3.142
Trên 5 năm	616.069	627.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>619.997</b>	<b>631.760</b>

***Các cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh***

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty và các công ty con, công ty liên kết về việc khai thác cấu phần trung tâm thương mại, khách sạn, sân golf, trường học và các dự án bất động sản khác thuộc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, Công ty sẽ được nhận phần thu nhập chia sẽ từ các công ty con và công ty liên kết được tính bằng một tỷ lệ trên doanh thu hoặc lợi nhuận trước hoặc sau thuế được quy định trong hợp đồng và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

***Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng***

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ước tính là 49.412 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 44.109 tỷ VND).

***Các cam kết khác******Cam kết theo thư xác nhận hỗ trợ tài chính cho các công ty con***

Nhằm hỗ trợ việc trình bày báo cáo tài chính theo giả định hoạt động liên tục của một số công ty con, Công ty đã cam kết trong trường hợp cần thiết sẽ tiếp tục hỗ trợ đủ nguồn vốn cần thiết cho các công ty con này và cũng không yêu cầu thanh toán bất kỳ một khoản nợ đến hạn nào của các công ty con này phải trả Công ty và các công ty con khác trong khoảng thời gian từ 12 tới 15 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

***Cam kết hỗ trợ tài chính cho Công ty VinFast***

Ngoài cam kết hỗ trợ tài chính cho công ty con nêu trên, vào tháng 11 năm 2024, Công ty đã ký kết thỏa thuận hỗ trợ tài chính với Công ty VinFast, theo đó, Công ty cam kết cho Công ty VinFast vay với giá trị khoản vay tối đa là 35.000 tỷ VND để phục vụ cho hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh. Đồng thời, Công ty cũng cam kết việc chuyển đổi các khoản cho vay hiện tại với Công ty VinFast, với tổng giá trị tối đa là 80.000 tỷ VND thành khoản góp vốn vào Công ty VinFast bằng việc Công ty mua thêm cổ phần ưu đãi cổ tức.



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 (tiếp theo)

#### *Các cam kết khác (tiếp theo)*

##### *Cam kết bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho một số công ty con*

Công ty đã ký kết thỏa thuận hợp tác chương trình tài trợ nhà thầu, nhà cung cấp với một ngân hàng thương mại, trong đó Công ty đồng ý bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho một số công ty là các công ty thành viên do Công ty sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp tối thiểu 51% vốn điều lệ hoặc các công ty mà Công ty có tỷ lệ lợi ích tối thiểu 51% (căn cứ thông tin trên báo cáo tài chính năm gần nhất); hoặc các công ty khác có liên quan đến Công ty được giao trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư các công trình, dự án. Ngoài ra, Công ty cam kết thanh toán các khoản lãi, phí và các chi phí quá hạn của các khoản phát sinh từ việc chậm thanh toán của các công ty này.

##### *Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua bất động sản của Công ty*

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba bên với các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án bất động sản và một số ngân hàng cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản tại các dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

##### *Cam kết theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư*

Công ty đã tham gia các hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư một số dự án bất động sản với Công ty Vinhomes, Công ty Thành Phố Xanh và Công ty SDI như được trình bày trong Thuyết minh số 33.

### 36. 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.

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

### 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ quản lý</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu thuần	14.626.339	1.154.550	164.572	15.945.461
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>14.626.339</b>	<b>1.154.550</b>	<b>164.572</b>	<b>15.945.461</b>
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	1.227	43.209	152.744	197.180
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>	<b>2.275.262</b>	<b>104.960</b>	<b>(82.814)</b>	<b>2.297.408</b>
<b>Thu nhập thuần không phân bổ (*)</b>				<b>3.446.267</b>
<b>Tài sản</b>				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	44.990	28.790	4.047.888	4.121.668
<b>Tài sản theo bộ phận</b>	<b>32.293.434</b>	<b>490.130</b>	<b>17.199.817</b>	<b>49.983.381</b>
<b>Tài sản không phân bổ (**)</b>				<b>288.796.528</b>
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>				<b>338.779.909</b>
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>	<b>114.362.646</b>	<b>304.807</b>	<b>15.532.239</b>	<b>130.199.692</b>
<b>Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)</b>				<b>120.456.538</b>
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>				<b>250.656.230</b>

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ quản lý</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu thuần	3.442.139	1.257.198	133.952	4.833.289
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>3.442.139</b>	<b>1.257.198</b>	<b>133.952</b>	<b>4.833.289</b>
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	-	54.075	173.794	227.869
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>	<b>335.812</b>	<b>114.291</b>	<b>(261.701)</b>	<b>188.402</b>
<b>Thu nhập thuần không phân bổ (*)</b>				<b>1.967.421</b>
<b>Tài sản</b>				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	-	10.474	2.244.699	2.255.173
<b>Tài sản theo bộ phận</b>	<b>24.794.469</b>	<b>296.786</b>	<b>16.209.594</b>	<b>41.300.849</b>
<b>Tài sản không phân bổ (**)</b>				<b>246.345.051</b>
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>				<b>287.645.900</b>
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>	<b>91.002.399</b>	<b>-</b>	<b>11.277.868</b>	<b>102.280.267</b>
<b>Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)</b>				<b>97.870.142</b>
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>				<b>200.150.409</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

### 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (\*) Chủ yếu bao gồm kết quả từ doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác và thu nhập khác.
- (\*\*) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền và tương đương tiền, phải thu từ cho vay, dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng giảm giá khoản đầu tư, đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, lãi vay phải thu, phải thu về chuyển nhượng cổ phần, phải thu khác và một số tài sản khác.
- (\*\*\*) Chủ yếu bao gồm các khoản vay, đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư, thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, lãi vay phải trả và một số khoản phải trả khác.

### 37. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Ngoại tệ:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đô la Mỹ	152.124	518.992

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi là 2.267 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.214 tỷ VND).

### 38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng, Công ty còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

Trong tháng 1 năm 2025, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Nghiên cứu phát triển và ứng dụng người máy đa năng VinMotion với vốn điều lệ là 1.000 tỷ VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty vào công ty con này là 51%.

Trong tháng 2 năm 2025, Công ty Vinpearl đã hoàn thành đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty. Theo kết quả được công bố, tổng số lượng cổ phiếu đã phân phối là 70.088.173 cổ phiếu.

Trong tháng 2 năm 2025, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vinpearl Cửa Hội với Công ty Vinpearl, một công ty con khác, với giá phí là 1.855 tỷ VND.

Trong tháng 3 năm 2025, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Triển khai Ứng dụng Đô thị Thông minh VinSC với vốn điều lệ là 300 tỷ VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty trong công ty con này là 99%.

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

**38. 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 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025



Người lập  
Trần Thị Tuyết Nhung



Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Việt Quang



18  
G  
M  
Y  
N  
10

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty Vinhomes	73,50	73,50	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	71,93	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis	100,00	73,44	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cán Giờ	Công ty Cán Giờ	99,99	73,44	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty Đầu tư Sinh Thái	100,00	73,36	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty Gia Lâm	99,39	72,91	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Kỳ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Tư vấn và Đầu tư Việt Nam	70,00	51,35	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90	47,83	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đông Khôi, số 72, Đường Lê Thánh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	32,98	Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	73,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	48,86	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Cù Chi	Công ty GS Cù Chi	100,00	73,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty Thành phố Xanh	100,00	49,28	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta	Công ty Delta	100,00	73,44	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty KCN Vinhomes	100,00	72,98	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hải Phòng	Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	100,00	72,98	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	100,00	72,98	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	73,43	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Công ty Sơn Thái	99,99	49,27	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty VinCons	100,00	73,51	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
21	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty VinCons 2	100,00	73,51	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
22	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	73,51	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	Công ty BĐS Trường Thịnh	99,00	72,71	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
24	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	Công ty Cá Tầm	100,00	73,47	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
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	Công ty Hiệp Thành Công	100,00	73,47	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
26	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,16	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,16	Số 233, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00	70,35	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	87,97	85,61	Thôn Lại Đà, Xã Đông Hội, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44, Phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Xuất bản sách
31	Công ty Cổ phần VinClub	Công ty VinClub	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00	73,44	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	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
33	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding	Công ty TS Holding	65,99	48,47	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding	Công ty TPX Holding	64,99	47,73	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
35	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	Công ty Cam Ranh	100,00	73,48	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
36	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai	Công ty Sao Mai	100,00	48,86	Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
37	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	Công ty Vịnh Xanh 1	99,74	73,31	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	Công ty Vịnh Xanh 2	99,77	73,33	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
39	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2	Công ty Lighthouse 2	100,00	73,51	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
40	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	85,55	85,55	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
41	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	85,69	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
42	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	99,29	97,83	Số 5, Đường Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	▶ Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
43	Công ty Vinpearl Australia PTY Ltd	Công ty Vinpearl Australia	100,00	98,53	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	▶ Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
44	Công ty Cape Wickham Golf Links PTY Ltd	Công ty Cape Wickham Golf	100,00	98,53	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	▶ Quản lý sân Golf
45	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty Vinpearl Cửa Hội	100,00	100,00	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	▶ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
46	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty Vinpearl Landmark 81	100,00	85,54	Tầng 1 Đến Tầng 3, Tầng 47 Đến Tầng 63 và Tầng 65 Đến Tầng 77, Tòa nhà Landmark 81, Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn (Vinhomes Central Park), Số 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
47	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty Vinpearl Thanh Hóa	100,00	85,54	Số 27, Đường Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	▶ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
48	Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty VinWonders Nha Trang	100,00	85,55	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	▶ Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Công ty VMC Holding	78,08	78,03	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Hoạt động tư vấn quản lý

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
50	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	78,03	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
51	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	Công ty VinMedTech	99,00	99,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
52	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Công ty VS	61,42	61,42	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
53	Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	61,43	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
54	Công ty TNHH World Academy	Công ty World Academy	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
55	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	100,00	Ô đất ký hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
56	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
57	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty VinBus	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ vận tải hành khách

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
58	Công ty VinFast Auto Ltd	Công ty VinFast Auto	50,67	50,67	61 Robinson Road #06-01 61 Robinson Singapore 068893	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
59	Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh VinFast	Công ty VinFast	99,90	50,62	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất xe có động cơ
60	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VinFast	Công ty VinFast Invest	99,90	50,62	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Hỗ trợ, đầu tư doanh nghiệp khởi nghiệp
61	Công ty VinFast Germany GmbH	Công ty VinFast Germany	100,00	50,62	106 ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
62	Công ty VinFast Engineering Australia PTY Ltd	Công ty VinFast Australia	100,00	50,62	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô & xe máy; hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa
63	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	50,94	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
64	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Công ty VinFast Trading	99,50	50,36	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ ô tô con
65	Công ty Vingroup USA, LLC	Công ty Vingroup USA	100,00	50,67	333 W. San Carlos St., Suite 600, San Jose, CA 95110, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
66	Công ty VinFast Auto, LLC	Công ty VinFast Auto USA	100,00	50,67	790 N. San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
67	Công ty VinFast USA Distribution, LLC	Công ty VinFast USA Distribution	100,00	50,67	333 W. San Carlo Street, Suite 600, San Jose, Mỹ	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
68	Công ty VinFast Auto Canada Inc.	Công ty VinFast Canada	100,00	50,94	Suite 2600, Three Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
69	Công ty VinFast France	Công ty VinFast France	100,00	50,94	95, rue La Boétie 75008, Paris, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
70	Công ty VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	100,00	50,94	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
71	Công ty VinFast Manufacturing US, LLC	Công ty VinFast Manufacturing US	100,00	50,67	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina, Mỹ	Lắp ráp xe điện và Ebus
72	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia	Công ty VinFast Indonesia	100,00	50,80	Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav 18, Kuningan Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia	Nghiên cứu và phát triển thị trường
73	Công ty VinFast Auto India Private Limited	Công ty VinFast India	100,00	50,75	Fiat No. 164 Ground Floor Suryodaya Apartment Pocket-8 Sector 12 DWarka India, Delhi, 110078, India	Kinh doanh ô tô
74	Công ty VinFast UK Ltd	Công ty VinFast UK	100,00	50,67	21 Holborn Viaduct, London, United Kingdom EC1A 2DY	Kinh doanh ô tô
75	Công ty VinFast Auto (Thailand) Co., Ltd	Công ty VinFast Thailand	100,00	50,67	Số 425/1, tầng 4, Tòa Enco Terminal Building B, Đường Kamphaeng Phet	Kinh doanh ô tô

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
76	VinFast Middle East FZE	Công ty VinFast UAE	100,00	50,67	6, Quận Don Mueang, Phần khu Don Mueang, Bangkok Metropolitan	▶ Kinh doanh ô tô
77	Công ty VinFast Kazakhstan	Công ty VinFast Kazakhstan	100,00	50,67	Số 10, Đường Yelebekov, Quận Medeu, Thành phố Almaty, Kazakhstan	▶ Kinh doanh ô tô
78	Công ty VinFast Auto Nigeria Ltd	Công ty VinFast Nigeria	100,00	50,67	01, 2nd Floor, Block B, Post Square Building, 1/3 Ologun Agbaje Street, Victoria Island, Lagos State, Nigeria	▶ Kinh doanh ô tô
79	Công ty VinFast Auto Philippines Corp.	Công ty VinFast Philippines	100,00	50,67	907 Trade and Financial Tower, 7th Avenue corner 32nd Street, Bonifacio Global City, Taguig City Fort Bonifacio, Taguig City, Fourth District, National Capital Region (NCR), 1630	▶ Kinh doanh ô tô
80	Công ty VinFast Auto México, S. DE R.L DE C.V.	Công ty VinFast Mexico	100,00	50,67	Street: Bosque de Ciruelos  Ext Number: 180  Int Number: PP 101   Suburb: Bosque de las Lomas  County: Miguel Hidalgo  State: Mexico City   Zip Code: 11700	▶ Kinh doanh ô tô
81	Công ty PT.VinFast Trading Indonesia	Công ty VinFast Trading Indonesia	99,00	50,29	Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav 18, Karet Kuningan, Setiabudi District, Adm. Jakarta Selatan City, DKI Jakarta Province Code: 12940	▶ Bán buôn xe ô tô
82	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Xanh VinEG	Công ty VinEG	99,90	50,62	Khu Kinh tế Định Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	▶ Sản xuất pin và ắc quy



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
83	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty VinES Hà Tĩnh	99,80	50,51	Khu Kinh tế Vung Áng, Xã Kỳ Lợi, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
84	Công ty VinES USA, LLC	Công ty VinES USA	100,00	50,62	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, County of Kent	Kinh doanh pin bao gồm: bán, cho thuê, sửa chữa
85	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	100,00	98,53	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
86	Công ty Vinsmart Trading And Investment Pte. Ltd.	Công ty Vinsmart Trading and Investment	100,00	98,53	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
87	Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.	Công ty Vingroup Global	100,00	98,53	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, hợp tác nghiên cứu công nghệ
88	Công ty Vingroup Investment Pte. Ltd.	Công ty Vingroup Investment	99,75	98,29	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
89	Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium VinFast	Công ty Pin Lithium VinFast	100,00	98,53	Nhà xưởng Bumper, thuộc Tổ hợp sản xuất ô tô VinFast, Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
90	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	86,67	86,67	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
91	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS	Công ty VinCSS	65,00	65,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
92	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh phần mềm VinHMS	Công ty VinHMS	65,00	65,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất phần mềm
93	Công Ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	Công ty VinITIS	80,00	59,07	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
94	Công ty Cổ phần Vin3S	Công ty Vin3S	100,00	87,41	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
95	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty VinAI	65,00	65,00	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, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
96	Công ty Cổ phần VinBigData	Công ty VinBigData	69,20	69,20	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, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
97	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo Movian AI	Công ty Movian AI	65,00	65,00	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, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
98	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty VinRobotics	51,00	51,00	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, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
99	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48	47,54	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
100	Công ty TNHH MTV Đá trắng Bảo Lai	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	47,54	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
101	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thăng	Công ty Dốc Thăng	100,00	47,98	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
102	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú	Công ty An Phú	100,00	47,54	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
103	Công ty TNHH MTV Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	47,54	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
104	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00	47,69	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
105	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	48,16	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
106	Công ty TNHH Bảo Lai Green	Công ty Bảo Lai Green	100,00	47,54	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, Số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
107	Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ VinPro	Công ty VinPro	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
108	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	72,89	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, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
109	Công ty Vinsmart Ukraine LLC	Công ty Vinsmart Ukraine	100,00	98,29	61105, Tòa nhà 15, Zabaikalskuy lane, Vùng Kharkiv, Thành phố Kharkiv, Ukraina	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
110	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	Công ty Newland	99,92	73,45	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đổng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Kinh doanh bất động sản
111	Công ty Cổ phần Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
112	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	66,15	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(\*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty con này.

## 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)