

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Building a better
working world

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 107
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	108 - 121

02-C
TY
HỮU
YOUNG
IAM
001

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 có địa chỉ 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
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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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



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-HN

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 hợp nhất kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 121, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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.





Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

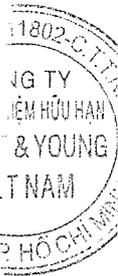
Ngày 29 tháng 3 năm 2025

TRÁ
ER
VN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		396.479.911	343.536.472
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	42.582.366	27.982.623
111	1. Tiền		32.332.352	26.529.351
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.250.014	1.453.272
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		8.718.884	6.998.671
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	3.628.250	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	5.090.634	6.998.671
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		190.046.565	168.114.731
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	29.080.916	27.473.498
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	40.937.213	37.390.279
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.1	1.478.525	7.637.650
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	119.255.260	96.748.810
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(705.349)	(1.135.506)
140	IV. Hàng tồn kho	11	114.090.183	92.623.746
141	1. Hàng tồn kho		127.068.459	102.040.889
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.978.276)	(9.417.143)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		41.041.913	47.816.701
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	4.592.399	2.319.300
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		10.199.557	9.110.792
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	312.596	292.336
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	25.937.361	36.094.273



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		440.123.992	324.119.295
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		82.564.248	8.237.482
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	1.631.637	981.892
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8.2	23.359.127	1.147.876
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	57.573.484	6.107.714
220	II. Tài sản cố định		182.943.333	160.409.312
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	145.305.970	128.273.500
222	Nguyên giá		196.866.872	167.373.689
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(51.560.902)	(39.100.189)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		226.253	205.113
225	Nguyên giá		386.311	219.356
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(160.058)	(14.243)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	37.411.110	31.930.699
228	Nguyên giá		61.376.309	49.248.279
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.965.199)	(17.317.580)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	13.033.418	37.538.324
231	1. Nguyên giá		16.005.296	49.104.181
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.971.878)	(11.565.857)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		113.358.029	93.511.565
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	113.358.029	93.511.565
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	27.060.860	14.605.235
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	19.1	9.221.746	1.539.089
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	19.388.427	13.892.460
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(1.588.779)	(826.314)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		39.466	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		21.164.104	9.817.377
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	8.641.393	6.195.116
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	2.430.622	1.262.502
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	5.574.675	1.867.134
269	4. Lợi thế thương mại	20	4.517.414	492.625
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		836.603.903	667.655.767

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		682.769.422	519.434.081
310	I. Nợ ngắn hạn		505.292.040	401.298.366
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	45.035.056	34.874.264
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	138.374.890	45.755.699
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	32.757.658	19.397.683
314	4. Phải trả người lao động		2.075.846	1.778.730
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	61.580.081	52.175.889
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	4.330.490	4.214.641
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	119.603.634	122.783.141
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	95.189.145	116.235.201
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	6.345.240	4.083.118
330	II. Nợ dài hạn		177.477.382	118.135.715
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	648.257	579.186
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	4.368.280	4.088.954
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	28.410.070	7.324.415
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	129.041.914	97.018.190
339	5. Trái phiếu hoán đổi	27	3.688.998	-
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	2.257.717	1.202.316
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	28	9.062.146	7.922.654

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		153.834.481	148.221.686
410	I. Vốn chủ sở hữu	29	153.834.481	148.221.686
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		40.308.020	40.183.879
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		15.306.530	22.021.073
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.344.123)	(1.344.123)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(235.621)	(109.196)
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		107.845	97.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		44.468.350	14.105.693
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		14.099.160	14.338.177
421b	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay		30.369.190	(232.484)
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		16.437.647	34.480.682
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		836.603.903	667.655.767

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

Người lập
Vân Thị Hải Hà

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền

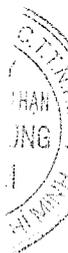


Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	30.1	189.090.599	161.452.751
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(22.559)	(25.183)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	189.068.040	161.427.568
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(161.767.222)	(137.919.092)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		27.300.818	23.508.476
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.3	47.925.492	20.502.485
22	7. Chi phí tài chính	32	(31.208.095)	(22.841.357)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		(22.980.044)	(17.245.871)
24	8. Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	848.773	(97.825)
25	9. Chi phí bán hàng	33	(18.053.919)	(12.513.907)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(15.148.307)	(13.463.255)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		11.664.762	(4.905.383)
31	12. Thu nhập khác	34	10.068.646	22.132.506
32	13. Chi phí khác	34	(4.994.702)	(3.457.771)
40	14. Lợi nhuận khác	34	5.073.944	18.674.735
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		16.738.706	13.769.352
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36	(12.913.575)	(11.287.235)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	36	1.450.927	(426.056)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.276.058	2.056.061
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	29.1	11.903.028	2.156.925
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29.1	(6.626.970)	(100.864)



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	3.045	565
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	2.976	525

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

Người lập
Văn Thị Hải Hà

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		16.738.706	13.769.352
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		22.627.124	17.605.842
03	Các khoản dự phòng		10.427.372	6.442.431
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.567.767	2.523.845
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(43.058.391)	(17.296.045)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trong năm)	32	22.980.044	17.245.871
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		32.282.622	40.291.296
09	Tăng các khoản phải thu		(95.017.737)	(50.508.784)
10	Tăng hàng tồn kho		(23.011.001)	(9.345.650)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		145.453.938	17.867.029
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.666.968)	650.334
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		(450.000)	2.352.947
14	Tiền lãi vay đã trả		(23.899.300)	(14.438.520)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.845.057)	(6.880.320)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		20.846.497	(20.011.668)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(48.567.437)	(54.548.151)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		3.258.753	5.774.148
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(30.459.458)	(13.925.224)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		15.675.808	12.921.899
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(37.678.330)	(26.339.194)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		79.148.667	47.294.434
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia		1.778.910	1.836.680
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(16.843.087)	(26.985.408)

VIỆT
TRÁCH NHIỆM
ERNST
& YOUNG

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		15.659.006	10.752.548
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(10.485.188)	-
33	Tiền thu từ đi vay		157.705.768	115.658.072
34	Tiền trả nợ gốc vay		(151.150.244)	(77.620.096)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(128.800)	(11.298)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát	29.1	(666.188)	(60.950)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		10.934.354	48.718.276
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		14.937.764	1.721.200
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		27.982.623	26.213.302
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(338.021)	48.121
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	42.582.366	27.982.623

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

Người lập
Văn Thị Hải Hà

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

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 có địa chỉ 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 367 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 327 người).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) sở hữu:

- ▶ 112 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 110 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1;
- ▶ Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Sử dụng giả định hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Tập đoàn sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Tập đoàn trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nợ ngắn hạn của Tập đoàn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 108.812 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 57.762 tỷ VND). Ngoài ra, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, là công ty mẹ, cũng 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. Do đó, khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn sẽ phụ thuộc vào việc hoàn thành các kế hoạch kinh doanh và tài chính đã được đề ra của Công ty và các công ty con, cũng như tiếp tục nhận được sự hỗ trợ từ các đối tác cấp tín dụng cho Tập đoàn.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn 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 hợp nhất, 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 của Tập đoàn để cải thiện dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngoài ra, Tập đoàn có thể điều chỉnh tiến độ một số khoản chi, nếu cần thiết.

Do đó, Tập đoàn 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 hợp nhất 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 Tập đoàn. Dựa trên các cơ sở này, Ban Giám đốc Tập đoàn đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện nếu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn không được lập trên cơ sở hoạt động liên tục

00811
CÔNG
ĐIỀU
KINH
VIỆT
TP. H

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam (“VND”). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam (“triệu VND”).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

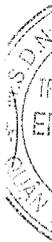
Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế.

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

Trường hợp Tập đoàn phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Tập đoàn chỉ ghi nhận khoản lãi tương ứng với phần sở hữu của các bên khác trong công ty liên doanh, liên kết. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tiến độ thu hồi tài sản trên báo cáo của công ty liên doanh, liên kết.

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Tập đoàn thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp trước đây Tập đoàn đã thoái một phần vốn tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái phần vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát, theo đó Tập đoàn kết chuyển phần lãi, lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 các 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.

Trên cơ sở này, Tập đoàn 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 và nợ thuê tài chính ngắn hạn". Đồng thời kể từ ngày này, các giao dịch UPAS LC được hạch toán và trình bày như các khoản vay ngắn hạn ngân hàng.

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

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 hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

5110
CÔNG
THIỆP
(T &)
STN.
PHẾ

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho sản xuất

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

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

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

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ - chi phí mua tính theo giá bình quân gia quyền và hàng hóa

Thành phẩm và bán thành phẩm - giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm tính theo giá bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho khác ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho khác trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

Đối với các hàng tồn kho còn lại, Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn vào hợp đồng hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chi tiêu các khoản phải thu khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Tập đoàn bàn giao tài sản để đối tác vận hành và khai thác.

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 hợp nhất khi phát sinh. Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hoặc phân bổ dần tối đa không quá ba năm.

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

03/06
C
TRÁCH
DỆN
VI
17/7

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

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

3.6 Thuê tài sản

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 Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.7 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của 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 (“Thông tư 45”).

Chi phí nghiên cứu và triển khai

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong năm. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Tập đoàn đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau:

- ▶ Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản cố định vô hình vào sử dụng hoặc để bán;
- ▶ Tập đoàn dự định hoàn thành tài sản cố định vô hình để sử dụng hoặc để bán;
- ▶ Tập đoàn có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản cố định vô hình đó;
- ▶ Tài sản cố định vô hình đó phải tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai;
- ▶ Tập đoàn có đầy đủ các nguồn lực để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản cố định vô hình đó;
- ▶ Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản cố định vô hình đó; và
- ▶ Tập đoàn ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho tài sản cố định vô hình.

Chi phí triển khai đã được vốn hóa được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế. Hao mòn chi phí triển khai được bắt đầu khi quá trình phát triển đã được hoàn thành và tài sản cố định vô hình đã sẵn sàng để sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	5 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 25 năm
Phương tiện vận tải	3 – 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 – 15 năm
Phần mềm máy tính	3 – 8 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	30 – 48 năm
Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản liên quan khác	2 – 10 năm
Tài sản khác	2 – 20 năm

Thời gian khấu hao của quyền sử dụng đất có thời hạn được căn cứ vào thời hạn của quyền sử dụng đất được quy định bởi cơ quan có thẩm quyền.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

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 Tập đoàn 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 và hao mòn 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 và nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 20 năm

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định hoặc 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 Tập đoàn.

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 hợp nhất 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, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên 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 cân trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

3006
CÔ
CH NI
NST
VIỆ
TE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên doanh, liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, bên mua đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

Nếu việc mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

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

Thay đổi tỷ lệ lợi ích trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

Khi tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong công ty con thay đổi, chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ của phần lợi ích thay đổi trong tài sản thuần được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

302-C
TY
HỮU
YOUNG
AM
30/11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không tạm thời.

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

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

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Tập đoàn chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được phân bổ dần và ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.14 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

Khi mua khoản đầu tư vào các công ty liên kết, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và phần sở hữu của nhà đầu tư trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của bên được đầu tư được kế toán như sau:

- Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Doanh nghiệp không được phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.
- Phần chênh lệch giữa phần chủ sở hữu của nhà đầu tư trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của bên được đầu tư lớn hơn giá phí khoản đầu tư được ghi nhận ngay là thu nhập khi xác định phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết phù hợp với kỳ mua khoản đầu tư.
- Các điều chỉnh đối với phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua phải được thực hiện, ví dụ như sự suy giảm giá trị tài sản cố định ("TSCĐ") hoặc khấu hao TSCĐ dựa vào giá trị hợp lý của TSCĐ tại ngày mua.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Tập đoàn dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào các công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào các công ty liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của các công ty liên doanh sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của các công ty liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên doanh, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào các công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ các công ty liên doanh được cần trừ vào giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên doanh.

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

118
NG
HIỆM
I &
TIT
PT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.15 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.17 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã bán

Dự phòng bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã bán là dự phòng chi phí cho những công trình xây dựng và sản phẩm bất động sản đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Tập đoàn 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 cho công trình xây dựng và 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 cho công trình xây dựng và 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 cho công trình xây dựng và 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.

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.

Dự phòng chi phí bảo hành sản phẩm xe đã bán

Tập đoàn cung cấp cho khách hàng mua xe ô tô chính sách bảo hành của nhà sản xuất cho tất cả các mẫu xe mới tại thời điểm bán cũng như bảo hành cho pin xe điện. Tập đoàn xác định thời gian bảo hành tiêu chuẩn (“Bảo hành thông thường”) của xe ô tô sử dụng động cơ đốt trong, xe ô tô điện, xe máy điện, pin và các sản phẩm khác chủ yếu dựa vào đánh giá về mặt bản chất, tần suất và chi phí bảo hành trung bình cũng như so sánh với các công ty cùng ngành khác trên thị trường. Theo đó, Tập đoàn ghi nhận dự phòng chi phí Bảo hành thông thường này vào chỉ tiêu Chi phí bán hàng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm đã bán dựa trên ước tính của Tập đoàn về chi phí sẽ phát sinh trong tương lai để thay thế và sửa chữa các sản phẩm đã bán theo các chính sách bảo hành được công bố cho từng dòng xe, số lượng sản phẩm đã bán và các thông tin hiện có về việc sửa chữa và thay thế của các sản phẩm đã bán trong quá khứ.

Đối với giai đoạn bảo hành ngoài giai đoạn bảo hành thông thường, Tập đoàn đánh giá và ghi nhận như một nghĩa vụ cung cấp dịch vụ kèm theo riêng biệt trong hợp đồng và chỉ ghi nhận doanh thu khi nghĩa vụ đã được thực hiện như trình bày tại Thuyết minh số 3.24.

3.18 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.18 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Trái phiếu hoán đổi

Trái phiếu hoán đổi được phát hành bởi công ty con mà có thể được hoán đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty được ghi nhận toàn bộ là nợ phải trả và trình bày trên chỉ tiêu Trái phiếu hoán đổi (đối với trái phiếu hoán đổi dài hạn) hoặc chỉ tiêu Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (đối với trái phiếu hoán đổi dài hạn đến hạn trả) trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3.19 Chi phí phát hành trái phiếu

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 hợp nhất 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.

3.20 Người mua trả tiền trước

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

3.21 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn tại Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

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 3.27).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
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 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Chuyển đổi báo cáo tài chính của cơ sở hoạt động ở nước ngoài

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con mà việc ghi chép sổ sách được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VND, cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất, được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch, hoặc tỷ giá bình quân của kỳ báo cáo nếu tỷ giá bình quân này chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

3.22 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 ưu đãi được phân loại là nợ phải trả nếu bắt buộc Công ty phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó tại một thời điểm đã được xác định trong tương lai và nghĩa vụ mua lại cổ phiếu được ghi rõ ngay trong hồ sơ phát hành tại thời điểm phát hành cổ phiếu.

Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 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, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng tiền khi việc phân chia được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông. Tập đoàn ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng cổ phiếu khi việc phân chia và phát hành thêm cổ phiếu được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

3.24 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu chuyển nhượng các dự án bất động sản thông qua hình thức chuyển nhượng dự án.

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu bán hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Liên quan đến hoạt động khách sạn, khu vui chơi giải trí, giáo dục, bệnh viện, quản lý bất động sản và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện và có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn.

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

Trong giao dịch Tập đoàn cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

Cam kết giá trị còn lại đối với xe ô tô điện

Tập đoàn có một số chương trình bán ô tô điện cho khách hàng với cam kết giá trị còn lại tối thiểu đối với sản phẩm. Tập đoàn ước tính giá trị hợp lý đối với cam kết này (được ghi nhận như một khoản nợ phải trả) và giảm trừ vào giá trị hợp đồng tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần còn lại của giá trị hợp đồng sẽ được phân bổ cho các nghĩa vụ trong hợp đồng cho mục đích ghi nhận doanh thu.

Sau thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn ước tính lại giá trị hợp lý đối với các cam kết trên và ghi nhận các thay đổi về giá trị hợp lý của cam kết vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn và chứng khoán kinh doanh

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

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 Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.25 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

3.26 *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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.26 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả 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
- ▶ Tập đoàn 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 trong yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.27 *Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá*

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

3.28 *Lãi/lỗ trên cổ phiếu*

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

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

3.29 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tập đoàn theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tập đoàn không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

3.30 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần và phân vốn góp trọng yếu như sau:

4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản*

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (“Công ty Cam Ranh”)

Trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã mua 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cam Ranh từ các đối tác. Tổng giá phí của giao dịch mua là 10.646 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cam Ranh trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Cam Ranh là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Giao dịch này được đánh giá là giao dịch mua nhóm tài sản.

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh*

Trong năm, Tập đoàn đã mua, hợp nhất kinh doanh đối với một số công ty con mới, bao gồm các giao dịch trọng yếu sau:

Các giao dịch của Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty Vinpearl”)

Tăng vốn cổ phần

Trong tháng 1 năm 2024, theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VPJSC, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Vinpearl đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho người lao động và 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 người lao động và các nhà đầu tư này là 15.617 tỷ VND, được sử dụng để mua cổ phần được sở hữu bởi các nhà đầu tư này trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang.

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

Các giao dịch của Công ty Cổ phần Vinpearl (tiếp theo)

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 ("Công ty Khách sạn Landmark 81")

Trong tháng 2 năm 2024, Tập đoàn đã mua 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Khách sạn Landmark 81 từ các đối tác. Tổng giá phí của giao dịch là 3.685 tỷ VND. Theo đó, Công ty Khách sạn Landmark 81 trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Khách sạn Landmark 81 là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Khách sạn Landmark 81 tại ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày hợp nhất kinh doanh</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.595
Phải thu về cho vay ngắn hạn	81.000
Các khoản phải thu khác	110.211
Tài sản cố định	2.524.000
Tài sản khác	33.521
	2.806.327
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	50.969
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13.176
Chi phí phải trả ngắn hạn	40.053
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	207.871
Phải trả khác	69.097
	381.166
Tổng tài sản thuần	2.425.161
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	182.036
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	1.077.557
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	3.684.754
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ hợp nhất kinh doanh	
Tiền thu về từ hợp nhất kinh doanh	57.595
Tiền chi để hợp nhất kinh doanh đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	(3.684.754)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh	(3.627.159)

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty Khách sạn Landmark 81 từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày mua lần lượt là 73 tỷ VND và 4 tỷ VND. Kể từ ngày mua tới ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã đóng góp vào doanh thu và lỗ trước thuế của Tập đoàn lần lượt là 422 tỷ VND và 111 tỷ VND.

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

Các giao dịch của Công ty Cổ phần Vinpearl (tiếp theo)

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa ("Công ty Khách sạn Thanh Hóa")

Trong tháng 2 năm 2024, Tập đoàn đã mua 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Khách sạn Thanh Hóa từ các đối tác. Tổng giá phí của giao dịch là 1.611 tỷ VND. Theo đó, Công ty Khách sạn Thanh Hóa trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Khách sạn Thanh Hóa là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Khách sạn Thanh Hóa tại ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày hợp nhất kinh doanh</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.894
Các khoản phải thu khác	46.388
Thuế GTGT được khấu trừ	55.280
Tài sản cố định hữu hình	777.026
Tài sản khác	92.836
	978.424
Nợ phải trả	
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20.126
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	57.573
Phải trả khác	19.401
	97.100
Tổng tài sản thuần	881.324
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	105.396
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	623.933
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	1.610.653
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ hợp nhất kinh doanh	
Tiền thu về từ hợp nhất kinh doanh	6.894
Tiền chi để hợp nhất kinh doanh đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	(1.610.653)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh	(1.603.759)

Doanh thu và lỗ trước thuế của Công ty Khách sạn Thanh Hóa từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày mua và từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là không đáng kể.

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

Các giao dịch của Công ty Cổ phần Vinpearl (tiếp theo)

Mua Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang ("Công ty VinWonders Nha Trang")

Trong tháng 2 năm 2024, Tập đoàn đã mua 99,99% tỷ lệ sở hữu trong Công ty VinWonders Nha Trang từ các đối tác với tổng giá phí của giao dịch là 10.319 tỷ VND. Theo đó, Công ty VinWonders Nha Trang trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty VinWonders Nha Trang là kinh doanh hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

Giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty VinWonders Nha Trang tại ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

*Giá trị hợp lý được
xác định tại ngày
hợp nhất kinh doanh*

Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền	67.960
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	105.445
Trả trước cho người bán ngắn hạn	53.647
Hàng tồn kho	3.340.723
Thuế GTGT được khấu trừ	258.619
Tài sản cố định hữu hình	7.191.856
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	780.182
Tài sản khác	86.076

11.884.508

Nợ phải trả

Phải trả người bán ngắn hạn	159.108
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	54.867
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	576.000
Phải trả ngắn hạn khác	3.086.492
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.057.491
Phải trả khác	12.254

4.946.212

Tổng tài sản thuần

6.938.296

Lợi ích cổ đông không kiểm soát	488.656
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	2.892.377

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh

10.319.329

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ hợp nhất kinh doanh

Tiền thu về từ hợp nhất kinh doanh	67.960
Tiền chi để hợp nhất kinh doanh đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	(10.319.329)

Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh

(10.251.369)

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty VinWonders Nha Trang từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày mua lần lượt là 200 tỷ VND và 25 tỷ VND. Kể từ ngày mua tới ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn lần lượt là 7.099 tỷ VND và 1.436 tỷ VND.

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.3 *Giao dịch mất quyền kiểm soát công ty con và hoạt động kinh doanh*

Giao dịch hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (“Công ty Nam An”)

Trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã ký kết thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) được ký kết năm 2020 với Công ty Nam An và Công ty Du lịch Phú Quốc liên quan đến hoạt động quản lý và cho thuê biệt thự biển (“Cấu phần hợp tác biệt thự biển Phú Quốc”) do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành đối với Cấu phần hợp tác biệt thự biển Phú Quốc. Lãi phát sinh từ giao dịch mất quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh này là 1.920 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát đối với hoạt động quản lý và cho thuê biệt thự biển nêu trên.

Cũng trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã ký kết thỏa thuận Hợp tác kinh doanh (“BCC”) với Công ty Nam An liên quan đến hoạt động quản lý và cho thuê biệt thự biển (“Cấu phần hợp tác biệt thự biển Vinpearl”) do Công ty Cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành đối với Cấu phần hợp tác biệt thự biển Vinpearl. Lãi phát sinh từ giao dịch mất quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh này là 1.223 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát đối với hoạt động quản lý và cho thuê biệt thự biển nêu trên.

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển SDI (“Công ty SDI”)

Trong tháng 3 năm 2024, Tập đoàn đã chuyển nhượng 55% tỷ lệ sở hữu trong Công ty SDI, một công ty con. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 21.492 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 12.372 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Tại ngày chuyển nhượng, Công ty SDI sở hữu 99,99% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO (“Công ty SADO”), cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty Vincom Retail”). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty SDI, Công ty SADO, Công ty Vincom Retail và công ty con của các công ty này. Công ty SDI và công ty Vincom Retail trở thành các công ty liên kết của Tập đoàn.

Trong tháng 6 năm 2024, Tập đoàn đã chuyển nhượng thêm 15,77% tỷ lệ sở hữu trong Công ty SDI với tổng giá phí chuyển nhượng là 6.162 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 3.165 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong tháng 9 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 29,23% tỷ lệ sở hữu còn lại trong Công ty SDI với tổng giá phí chuyển nhượng là 11.422 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 5.796 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn mất toàn bộ sở hữu đối với Công ty SDI.

Khoản lãi từ các giao dịch chuyển nhượng này được trình bày tại Thuyết minh số 30.3.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản đầu tư trong Công ty Vincom Retail được trình bày là khoản đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1).

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.3 *Giao dịch mất quyền kiểm soát công ty con và hoạt động kinh doanh* (tiếp theo)

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển NVY Việt Nam (“Công ty NVY Việt Nam”)

Trong tháng 6 năm 2024, Tập đoàn đã chuyển nhượng 80% tỷ lệ sở hữu trong Công ty NVY Việt Nam, một công ty con mới thành lập trong năm. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 9.347 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 7.494 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty NVY Việt Nam. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty NVY Việt Nam được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2).

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần VYHT (“Công ty VYHT”)

Trong tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã chuyển nhượng 80% tỷ lệ sở hữu trong Công ty VYHT, một công ty con mới thành lập trong năm. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 11.385 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 9.814 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty VYHT. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty VYHT được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2).

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 1 (“Công ty Lighthouse 1”)

Trong tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Lighthouse 1, một công ty con mới thành lập trong năm. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 2.544 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 559 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Lighthouse 1.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	15.780	27.636
Tiền gửi ngân hàng	32.299.325	26.384.790
Tiền đang chuyển	17.247	116.925
Các khoản tương đương tiền	10.250.014	1.453.272
TỔNG CỘNG	42.582.366	27.982.623

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1,9%/năm đến 5,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,1%/năm đến 4%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng và phong tỏa với tổng số tiền là 3.036 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 354 tỷ VND).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự và phân khu thương mại dịch vụ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị tại các dự án này.

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Cổ phần (i)	1.500.000	1.500.000	-	-
Các khoản đầu tư khác (ii)	2.128.250	2.128.250	-	-
TỔNG CỘNG	3.628.250	3.628.250	-	-

- (i) Trong năm 2024, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng 97,54% tỷ lệ sở hữu Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang (“Công ty Hòn Tằm”) từ một đối tác. Sau đó, Tập đoàn đã ký thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty Hòn Tằm cho một đối tác khác. Tập đoàn xác định chỉ có quyền kiểm soát tạm thời đối với Công ty Hòn Tằm và phân loại khoản đầu tư trong Công ty Hòn Tằm là chứng khoán kinh doanh.
- (ii) Trong năm 2024, Tập đoàn đã ký thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng mua, bán nợ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội với các đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Tập đoàn phân loại giá trị sẽ thu hồi được theo thỏa thuận nói trên từ khoản mục đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn về khoản mục chứng khoán kinh doanh.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	5.090.634	5.090.634	2.352.924	2.352.924
Trái phiếu ngắn hạn	-	-	2.277.479	2.277.479
Các khoản đầu tư khác	-	-	2.368.268	2.368.268
TỔNG CỘNG	5.090.634	5.090.634	6.998.671	6.998.671

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 2,5%/năm đến 7,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,2%/năm đến 8%/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 căn hộ, biệt thự và phân khu thương mại dịch vụ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị tại các dự án này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số khoản tiền gửi có kỳ hạn với tổng số tiền là 1.483 tỷ VND đang được thế chấp với mục đích phát hành thư tín dụng dự phòng đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn.

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

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

7.1 Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	13.451.812	14.075.813
Phải thu từ bán hàng sản xuất và các hoạt động liên quan	9.346.581	3.056.032
Phải thu từ dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.920.030	90.622
Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	1.836.591	1.365.582
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	590.546	1.052.197
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	362.919	292.285
Phải thu từ cung cấp dịch vụ y tế và các dịch vụ liên quan	353.562	404.096
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp	167.442	4.347.818
Phải thu từ thanh lý tài sản cho bên liên quan	-	1.642.446
Phải thu khác	1.051.433	1.146.607
TỔNG CỘNG	29.080.916	27.473.498
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	4.229.083	5.088.408
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng khác</i>	24.851.833	22.385.090
Dài hạn		
Phải thu từ các hợp đồng cho thuê tài chính pin xe điện và các hoạt động liên quan	1.631.637	731.430
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	-	250.462
TỔNG CỘNG	1.631.637	981.892
Dự phòng phải thu khó đòi	(251.512)	(564.099)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán		
- Một đối tác doanh nghiệp (*)	8.193.273	10.758.202
- Trả trước cho các nhà cung cấp khác	32.743.940	26.632.077
TỔNG CỘNG	40.937.213	37.390.279
Dự phòng phải thu khó đòi	(174.679)	(262.510)

(*) Đây là khoản tạm ứng cho một đối tác doanh nghiệp chủ yếu cho mục đích thi công san lấp mặt bằng cho một số dự án bất động sản của Tập đoàn.

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

8.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay đối tác cá nhân (i)	1.050.145	568.300
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp dài hạn đến hạn thu hồi (ii)	249.850	4.063.713
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp (iii)	178.530	3.005.637
TỔNG CỘNG	1.478.525	7.637.650
Trong đó:		
Khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 37.3)	-	13.444
Khoản cho vay các bên khác	1.478.525	7.624.206
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(60.000)	(70.000)
(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản cho vay sẽ đáo hạn trong năm 2025, hưởng lãi suất từ 7,5%/năm đến 12%/năm.		
(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản cho vay sẽ đáo hạn trong năm 2025, hưởng lãi suất 12%/năm.		
(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay sẽ đáo hạn trong năm 2025, hưởng lãi suất từ 7%/năm đến 12%/năm.		

8.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp (i)	23.327.070	1.147.876
Các khoản cho vay đối tác cá nhân	32.057	-
TỔNG CỘNG	23.359.127	1.147.876
Trong đó:		
Khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 37.3)	-	9.100
Khoản cho vay các bên khác	23.359.127	1.138.776
(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản cho vay đáo hạn trong năm 2026, hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm.		

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

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	65.780.534	39.582.598
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	27.033.653	36.498.402
Phải thu hợp đồng Xây dựng-Chuyên giao (iii)	10.079.466	10.081.702
Phải thu từ thanh lý hợp đồng đặt cọc (iv)	6.275.000	75.000
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, cho vay và các hợp đồng, thỏa thuận khác	3.425.090	3.448.139
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng (v)	2.138.246	858.745
Phải thu từ việc chuyển giao hợp đồng mua, bán nợ	821.600	821.600
Phải thu từ việc chi hộ	773.746	3.662.294
Phải thu khác	2.927.925	1.720.330
TỔNG CỘNG	<u>119.255.260</u>	<u>96.748.810</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>672.617</i>	<i>95.559</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác</i>	<i>118.582.643</i>	<i>96.653.251</i>
Dài hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	48.000.000	-
Góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư (vi)	6.778.912	-
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng (vii)	1.551.698	5.017.022
Phải thu khác	1.242.874	1.090.692
TỔNG CỘNG	<u>57.573.484</u>	<u>6.107.714</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>6.791.672</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các đối tác khác</i>	<i>50.781.812</i>	<i>6.107.714</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	(219.158)	(238.897)

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 37.1) và cổ phiếu của một công ty con và một doanh nghiệp khác được nắm giữ bởi một số đối tác.

(ii) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Tập đoàn và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận vào chỉ tiêu Phải trả khác (Thuyết minh số 25). Các khoản tạm ứng này bao gồm khoản tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và khoản tạm ứng vượt phần lợi nhuận được phân chia, trong đó khoản tạm ứng vượt phần lợi nhuận được phân chia được hưởng lãi suất 12%/năm.

B11802
CÔNG TY
NHÌM HỮU
T & YOU
T.NAM
HỒ CH

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (iii) Đây là các khoản phải thu từ việc bàn giao một số công trình xây dựng cho các cơ quan Nhà nước thông qua các hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao.
- (iv) Đây là khoản phải thu từ thanh lý các hợp đồng đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần và nhận chuyển nhượng bất động sản.
- (v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc cho nhà cung cấp để mua nguyên vật liệu sản xuất.
- (vi) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn vào các hợp đồng hợp tác đầu tư với các bên liên quan cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại theo các hợp đồng hợp tác đầu tư.
- (vii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

10. NỢ XẤU

Nợ xấu của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, trả trước cho nhà cung cấp, phải thu gốc và lãi cho vay đã quá hạn thanh toán:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	850.675	205.326	1.703.916	638.410
Các khoản cho vay quá hạn thanh toán	60.000	-	70.000	-
TỔNG CỘNG	910.675	205.326	1.773.916	638.410



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

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đã hoàn thành	11.413.938	(63.427)	2.146.802	(63.427)
Bất động sản để bán đang xây dựng	72.896.791	-	59.956.906	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng	1.781.541	-	1.071.214	-
Nguyên vật liệu	18.753.857	(6.473.631)	19.433.943	(4.673.742)
Thành phẩm hàng tồn kho hoạt động sản xuất	14.085.266	(4.815.296)	11.522.357	(3.335.002)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động sản xuất	4.372.141	(1.169.516)	4.254.679	(901.736)
Hàng mua đang đi đường	2.469.926	(404.107)	2.652.060	(326.018)
Hàng tồn kho khác	1.294.999	(52.299)	1.002.928	(117.218)
TỔNG CỘNG	127.068.459	(12.978.276)	102.040.889	(9.417.143)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là:

- ▶ 18.661 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn; và
- ▶ 684 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của một đối tác góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh trong một dự án của Tập đoàn.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	9.417.143	5.436.547
<i>Cộng: Dự phòng trích lập trong năm</i>	9.069.221	7.146.803
<i>Trừ: Sử dụng/hoàn nhập dự phòng trong năm</i>	(5.508.088)	(3.166.207)
Số cuối năm	12.978.276	9.417.143

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	3.304.264	1.315.267
Chi phí trả trước liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	332.343	190.172
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	955.792	813.861
TỔNG CỘNG	4.592.399	2.319.300
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước	4.713.050	2.968.001
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.993.482	1.661.259
Chi phí ưu tiên mua hàng trả trước	565.051	-
Chi phí trả trước liên quan đến trái phiếu	513.423	589.649
Chi phí sửa chữa lớn	253.403	414.814
Chi phí trả trước dài hạn khác	602.984	561.393
TỔNG CỘNG	8.641.393	6.195.116

13. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	25.919.848	36.094.273
Tài sản khác	17.513	-
TỔNG CỘNG	25.937.361	36.094.273
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	4.150.672	706.472
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.337	1.032.337
Tài sản khác	330.000	-
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	61.666	128.325
TỔNG CỘNG	5.574.675	1.867.134

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 12.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 37.1); và
- ▶ Khoản đặt cọc 13.383 tỷ VND cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần trong các công ty sở hữu các dự án bất động sản.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 3.508 tỷ VND cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần trong các công ty; và
- ▶ Khoản đặt cọc 497 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản trong một dự án bất động sản.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoản đặt cọc cho một đối tác cho các hợp đồng mua bán hàng hóa trong tương lai.

2-C
 TỶ
 ĐƯH
 ĐƯH
 M
 1/2025

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Đơn vị tính: triệu VND					Tổng cộng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	
Số đầu năm	72.302.150	86.928.899	4.973.559	971.679	2.197.402	167.373.689
Mua trong năm	62.127	4.381.158	1.329.995	59.408	101.679	5.934.367
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	8.102.343	10.574.654	385.879	139.958	63.526	19.266.360
Tăng do mua công ty con	7.579.617	3.079.081	74.876	81.827	499.396	11.314.797
Thanh lý, nhượng bán	(443.113)	(430.531)	(270.933)	(120.135)	(42.425)	(1.307.137)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	(3.552.659)	(1.321.175)	(103.142)	(32.843)	(101.903)	(5.111.722)
Thay đổi khác	(595.366)	(391.099)	7.299	280.198	95.486	(603.482)
Số cuối năm	83.455.099	102.820.987	6.397.533	1.380.092	2.813.161	196.866.872
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	121.621	3.352.584	206.214	354.953	80.646	4.116.018
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	11.102.170	24.706.147	1.464.506	460.227	1.367.139	39.100.189
Khấu hao trong năm	3.119.540	9.905.871	581.714	181.676	445.935	14.234.736
Tăng do mua công ty con	333.655	408.529	13.364	11.703	56.727	823.978
Thanh lý, nhượng bán	(116.428)	(260.807)	(76.747)	(29.796)	(33.521)	(517.299)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	(852.702)	(879.502)	(69.918)	(25.860)	(48.416)	(1.876.398)
Thay đổi khác	(69.624)	(287.951)	(98.137)	217.125	34.283	(204.304)
Số cuối năm	13.516.611	33.592.287	1.814.782	815.075	1.822.147	51.560.902
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	61.199.980	62.222.752	3.509.053	511.452	830.263	128.273.500
Số cuối năm	69.938.488	69.228.700	4.582.751	565.017	991.014	145.305.970

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là:

- ▶ 41.664 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu của Tập đoàn;
- ▶ 15.533 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của một số đối tác đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án của Tập đoàn;
- ▶ 5.031 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo đồng thời cho nghĩa vụ vay của Tập đoàn và một bên liên quan của Tập đoàn.



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản khác	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	568.936	3.822.469	42.563.711	2.293.163	49.248.279
Mua trong năm	-	181.793	-	104.829	286.622
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	-	687.646	11.628.187	234.982	12.550.815
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	(98.294)	-	-	(98.294)
Thay đổi khác	(3.957)	(103.008)	(567.894)	63.746	(611.113)
Số cuối năm	564.979	4.490.606	53.624.004	2.696.720	61.376.309
Trong đó:					
Đã hao mòn hết	-	495.141	8.874.925	53.438	9.423.504
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	151.194	2.035.407	14.503.066	627.913	17.317.580
Hao mòn trong năm	19.700	662.547	5.974.847	165.746	6.822.840
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	(72.982)	-	-	(72.982)
Thay đổi khác	-	(23.918)	(86.289)	7.968	(102.239)
Số cuối năm	170.894	2.601.054	20.391.624	801.627	23.965.199
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	417.742	1.787.062	28.060.645	1.665.250	31.930.699
Số cuối năm	394.085	1.889.552	33.232.380	1.895.093	37.411.110

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	41.592.581	7.511.600	49.104.181
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	4.208.625	464.674	4.673.299
Thanh lý, nhượng bán	(1.830.732)	-	(1.830.732)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	(27.704.781)	(6.349.677)	(34.054.458)
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.674.206)	-	(1.674.206)
Thay đổi khác	(377.783)	164.995	(212.788)
Số cuối năm	14.213.704	1.791.592	16.005.296
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	611	231.334	231.945
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	7.402.704	4.163.153	11.565.857
Khấu hao trong năm	633.424	147.228	780.652
Thanh lý, nhượng bán	(90.327)	-	(90.327)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	(6.203.134)	(3.069.979)	(9.273.113)
Thay đổi khác	(60.290)	49.099	(11.191)
Số cuối năm	1.682.377	1.289.501	2.971.878
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	34.189.877	3.348.447	37.538.324
Số cuối năm	12.531.327	502.091	13.033.418

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là 2.315 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu của Tập đoàn.

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm văn phòng, đất và hạ tầng trong khu công nghiệp dùng để cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn chưa có đủ thông tin cần thiết cho mục đích xác định giá trị hợp lý của 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 30.2.

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

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 3.026 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.166 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 11,90%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10,04%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Tập đoàn.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	93.511.565	105.708.010
Tăng do mua công ty con	2.189.462	1.298.460
Tăng trong năm	58.355.865	52.704.415
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(19.266.360)	(39.729.971)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 15)	(12.550.815)	(18.239.521)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(4.673.299)	(962.110)
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.303.321)	(5.331.089)
Giảm do bán công ty con	(1.029.420)	(94.249)
Khác	(1.875.648)	(1.842.380)
Số cuối năm	113.358.029	93.511.565

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

Đơn vị tính: triệu VND

Dự án	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế	19.280.591	17.680.050
Các dự án đầu tư xây dựng và phát triển sản phẩm liên quan tới xe điện	14.788.097	16.573.247
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	13.859.363	13.524.526

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí xây dựng, quyền phát triển dự án, 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, các chi phí liên quan đến hoạt động phát triển và đầu tư cho hoạt động sản xuất và các chi phí liên quan khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là:

- ▶ 7.486 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn;
- ▶ 3.555 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của một số đối tác đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án của Tập đoàn.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)		Hoạt động chính
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Vincom Retail	18,82	(**)	18,82	(**)	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G ("Công ty V-G")	24,80	24,99	49,00	49,00	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	19,26	27,08	40,00	40,00	Khai thác khoáng sản
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội")	37,63	37,63	37,63	37,63	Chăn nuôi gia súc
Công ty Cổ phần Genestory ("Công ty Genestory")	47,11	30,32	47,11	30,32	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam ("Công ty In sách Việt Nam")	18,13	18,13	27,76	27,76	In ấn
Công ty Cổ phần Aivicam ("Công ty Aivicam")	49,73	49,73	49,73	49,73	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính
Công ty Cổ phần VinBrain ("Công ty VinBrain")	-	49,74	-	49,74	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính
Công ty Cổ phần VinFA ("Công ty VinFA")	-	48,78	-	48,78	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 này.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, công ty này là công ty con của Tập đoàn (Thuyết minh số 4.3).

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

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

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

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

Tên công ty	Số đầu năm	Đầu tư thêm/Tăng do chuyển từ công ty con trong năm	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Thanh lý đầu tư trong năm	Nhận cổ tức	Số cuối năm	Đơn vị tính: triệu VND	Giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vincom Retail	-	7.314.043	563.740	-	-	7.877.783		7.335.314
Công ty V-G	1.218.036	-	(52.033)	-	-	1.166.003		(i)
Công ty Tường Phú	87.307	-	(152)	-	-	87.155		(i)
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	47.236	-	-	-	-	47.236		(i)
Công ty Genestory	19.996	36.931	(20.790)	-	-	36.137		(i)
Công ty In sách Việt Nam	5.491	-	-	-	(281)	5.210		(i)
Công ty Aivicam	2.828	-	(606)	-	-	2.222		(i)
Công ty SDI	-	8.221.510	402.113	(8.623.623)	-	-		-
Công ty VinBrain	126.587	-	(43.499)	(83.088)	-	-		-
Công ty VinFA	31.608	-	-	(31.608)	-	-		-
TỔNG CỘNG	1.539.089	15.572.484	848.773	(8.738.319)	(281)	9.221.746		

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

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

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty VYHT	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)	-	-	-	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)
Công ty NVY Việt Nam	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)	-	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)
Hối phiếu nhận nợ	-	-	2.010.640	(160.361)	(*)	-	-	1.917.398	-	(*)
Hợp đồng đầu tư (i)	-	-	1.896.333	(867.862)	(*)	-	-	1.854.160	(640.659)	(*)
Prologium Holdings Ltd	2,29	2,29	1.262.550	-	(*)	2,29	2,29	1.204.000	-	(*)
Công ty TNHH StoreDot	3,75	3,75	937.268	-	(*)	3,75	3,75	937.268	-	(*)
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh ("Công ty GSM") (ii)	5,00	5,00	900.000	(363.580)	(*)	4,80	4,80	297.368	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.958	-	(*)	19,82	19,82	614.958	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	9,62	9,62	521.072	-	(*)	9,62	9,62	521.072	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.621	-	(*)	10,00	10,00	363.621	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc	51,00	-	342.076	-	(*)	51,00	-	342.076	-	(*)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí NewLife	10,00	10,00	199.000	-	(*)	10,00	10,00	199.000	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Phát Đạt	-	-	-	-	(*)	7,93	7,93	597.579	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Lộc	-	-	-	-	(*)	1,00	1,00	47.347	-	(*)
Các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	503.027	(196.976)	(*)	-	-	528.499	(185.655)	(*)
TỔNG CỘNG			19.388.427	(1.588.779)				13.892.460	(826.314)	

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

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

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

- (i) Trong tháng 10 năm 2023, Tập đoàn đã ký hợp đồng đầu tư với một ngân hàng nước ngoài có giá trị danh nghĩa là 1.854 tỷ VND. Hợp đồng đầu tư này sẽ đáo hạn trong tháng 11 năm 2026 và Tập đoàn có quyền nhận lại một lượng cổ phiếu phổ thông của một công ty con theo giá thỏa thuận.
- (ii) Trong năm 2024, Tập đoàn thực hiện góp thêm 602 tỷ VND vào Công ty GSM.

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Đơn vị tính: triệu VND				
	Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Các công ty khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	-	-	-	4.761.841	4.761.841
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	2.892.377	1.077.557	623.933	-	4.593.867
Giảm do bán công ty con	-	-	-	(395.694)	(395.694)
Số cuối năm	2.892.377	1.077.557	623.933	4.366.147	8.960.014
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	-	-	-	4.269.216	4.269.216
Phân bổ trong năm	243.077	90.558	52.436	137.729	523.800
Giảm do bán công ty con	-	-	-	(350.416)	(350.416)
Số cuối năm	243.077	90.558	52.436	4.056.529	4.442.600
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	-	-	492.625	492.625
Số cuối năm	2.649.300	986.999	571.497	309.618	4.517.414

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

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	45.035.056	34.874.264
- Một đối tác doanh nghiệp (*)	8.233.881	5.380.440
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	561.366	-
- Phải trả các nhà cung cấp khác	36.239.809	29.493.824
TỔNG CỘNG	45.035.056	34.874.264

(*) Đây là khoản phải trả cho một đối tác doanh nghiệp nhằm thực hiện các hợp đồng ủy thác nhập khẩu và mua hàng trong nước từ nhà cung cấp với mức phí trả chậm điều chỉnh hàng quý theo thỏa thuận (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11%/năm đối với hàng mua trong nước và hàng nhập khẩu).

21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả tiền trước cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	126.438.032	31.908.225
Trả tiền trước cho các hợp đồng xây dựng (ii)	8.984.860	9.459.780
Trả tiền trước cho hoạt động mua xe	1.510.548	1.211.002
Trả tiền trước cho hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	1.729.000
Trả tiền trước khác	1.441.450	1.447.692
TỔNG CỘNG	138.374.890	45.755.699
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả tiền trước từ một đối tác doanh nghiệp</i>	4.738.694	4.726.354
<i>Trả tiền trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	9.596	1.813.719
<i>Trả tiền trước từ các bên khác</i>	133.626.600	39.215.626

(i) Bao gồm số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản của Tập đoàn.

(ii) Bao gồm các khoản ứng trước cho mục đích thực hiện các hợp đồng tổng thầu xây dựng và hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao.

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số phải nộp/cần trừ/thay đổi		Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
	Số đầu năm	khác trong năm		
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.604.809	15.391.735	(5.709.805)	12.286.739
Thuế tiêu thụ đặc biệt	163.657	1.333.157	(853.556)	643.258
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.249.166	11.407.382	(11.832.667)	13.823.881
Thuế thu nhập cá nhân	790.586	3.166.453	(2.970.353)	986.686
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao	30.952	32.208.557	(28.797.365)	3.442.144
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	1.558.513	6.015.465	(5.999.028)	1.574.950
TỔNG CỘNG	19.397.683	69.522.749	(56.162.774)	32.757.658
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	273.363	12.390	(2.967)	282.786
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	18.973	11.444	(607)	29.810
TỔNG CỘNG	292.336	23.834	(3.574)	312.596

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản, các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	42.613.023	37.400.049
Chi phí bán hàng trích trước (i)	11.528.233	6.017.651
Chi phí lãi vay, lãi cọc từ hợp đồng hợp tác trích trước	3.337.283	4.180.882
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	-	1.715.695
Các khoản chi phí phải trả khác	4.101.542	2.861.612
TỔNG CỘNG	61.580.081	52.175.889
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>280.667</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí phải trả cho các đối tác khác</i>	<i>61.299.414</i>	<i>52.175.889</i>
Dài hạn		
Chi phí lãi vay trích trước	308.780	451.004
Các khoản chi phí phải trả khác	339.477	128.182
TỔNG CỘNG	648.257	579.186
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>55.318</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí phải trả cho các đối tác khác</i>	<i>592.939</i>	<i>579.186</i>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, chi phí bán hàng trích trước bao gồm chi phí trích trước liên quan đến chương trình miễn phí trạm sạc cho khách hàng mua xe điện. Chi phí trích trước 522 tỷ VND sẽ được thanh toán cho Công ty Cổ Phần Phát triển Trạm sạc V-Green (“Công ty V-Green”), một bên liên quan thực hiện cung cấp dịch vụ trạm sạc cho khách hàng mua xe điện.

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

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	2.945.587	2.611.973
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	344.479	508.312
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ bảo hành mở rộng, thuê pin xe điện và các dịch vụ liên quan khác	155.995	169.727
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn	-	808.621
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	884.429	116.008
TỔNG CỘNG	<u>4.330.490</u>	<u>4.214.641</u>
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ bảo hành mở rộng, thuê pin xe điện và các dịch vụ liên quan khác	2.657.327	1.554.775
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động tổng thầu xây dựng	490.199	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khách sạn và giải trí	411.341	403.518
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	288.431	560.176
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn	-	1.263.492
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	520.982	306.993
TỔNG CỘNG	<u>4.368.280</u>	<u>4.088.954</u>

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

25. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (i)	54.824.921	41.014.274
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và các thỏa thuận khác (ii)	40.946.478	55.968.346
Các khoản phải trả khác liên quan đến đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	8.550.238	1.583.350
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	2.759.924	10.890.737
Quỹ bảo trì căn hộ (iii)	1.917.642	1.927.032
Phải trả theo Thư tín dụng (iv)	-	5.831.960
Phải trả khác	10.604.431	5.567.442
TỔNG CỘNG	119.603.634	122.783.141
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	5.701.880	72.654
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các đối tác khác</i>	113.901.754	122.710.487
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (v)	22.554.540	-
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (i)	3.052.651	4.620.000
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	754.133	519.233
Phải trả khác (vi)	2.048.746	2.185.182
TỔNG CỘNG	28.410.070	7.324.415
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	21.115.799	-
<i>Phải trả dài hạn khác cho các đối tác khác</i>	7.294.271	7.324.415

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

25. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản nhận đặt cọc, góp vốn từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và theo các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà thấp tầng, chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Tập đoàn và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Tập đoàn hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (iv) Tập đoàn 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 và nợ thuê tài chính ngắn hạn" (*Thuyết minh số 3.1*).
- (v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản đặt cọc từ các bên liên quan cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cầu phần trung tâm thương mại theo các hợp đồng hợp tác đầu tư.
- (vi) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm khoản trợ cấp nhận từ chính quyền địa phương của một công ty con. Khoản trợ cấp này sẽ có thể phải hoàn lại nếu như một số điều kiện ràng buộc không được đáp ứng trong tương lai theo quy định tại văn bản làm việc với chính quyền địa phương.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	41.842.824	(72.780.763)	85.616.972	(72.780.763)	54.679.033	54.679.033
- Vay hạn mức tín dụng (*)	36.717.718	(62.600.201)	80.028.084	(62.600.201)	54.145.601	54.145.601
- Vay ngắn hạn khác	5.125.106	(10.180.562)	5.588.888	(10.180.562)	533.432	533.432
Vay dài hạn đến hạn trả	16.654.234	(21.857.738)	22.340.980	(21.857.738)	17.137.476	17.137.476
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	46.046.545	(41.274.402)	18.343.085	(41.274.402)	23.115.228	23.115.228
Trái phiếu hoán đổi đến hạn trả	10.451.913	(10.721.751)	269.838	(10.721.751)	-	-
Vay chuyển đổi ngắn hạn	1.181.975	(1.212.499)	30.524	(1.212.499)	-	-
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	57.710	(60.452)	260.150	(60.452)	257.408	257.408
TỔNG CỘNG	116.235.201	(147.907.605)	126.861.549	(147.907.605)	95.189.145	95.189.145
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn						
Vay dài hạn	68.130.320	(38.500.988)	47.774.223	(38.500.988)	77.403.555	77.403.555
Trái phiếu dài hạn	28.757.192	(19.127.710)	41.890.858	(19.127.710)	51.520.340	51.520.340
Nợ thuế tài chính dài hạn	130.678	(332.667)	320.008	(332.667)	118.019	118.019
TỔNG CỘNG	97.018.190	(57.961.365)	89.985.089	(57.961.365)	129.041.914	129.041.914

(*) Từ ngày 1 tháng 7 năm 2024, các giao dịch UPAS LC được hạch toán và trình bày trong khoản mục "Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn" (Thuyết minh số 3.1).

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND, USD	16.625.261	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 10 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND, EUR	9.902.876	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 12 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	5.450.968	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 9 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	7.929.727	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 6 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	VND	5.739.203	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 12 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.272.098	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 8 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1.359.000	Tháng 3 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	837.850	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 6 năm 2025	(ii)
Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	692.225	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 4 năm 2025	(i)
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	VND, USD	480.082	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 6 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	556.719	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 12 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	51.789	Tháng 10 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	VND	40.227	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 2 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	VND	297.768	Tháng 10 năm 2025	(ii)
Mizuho Bank, Ltd.	USD	1.271.775	Tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng Negara Indonesia	USD	762.030	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 3 năm 2025	(ii)

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Standard Chartered Bank, India	INR	434.057	Tháng 9 năm 2025	(ii)
HSBC, Indonesia Branch	IDR	441.945	Tháng 4 năm 2025	(ii)
Một số cá nhân và đối tác doanh nghiệp khác	VND, USD, EUR	533.433	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 5 năm 2025	(i), (ii)
TỔNG CỘNG		54.679.033		

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

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 5,8%/năm đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 6,6%/năm đến 14,5%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 3%/năm đến 6,5%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,5%/năm đến 10,5%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 8,1%/năm đến 8,15%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 6,51%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	INR	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 14,5%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	INR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 5,8%/năm đến 6,73%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	IDR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 8,95%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	IDR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 8,02%/năm

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

- (i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
 - ▶ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11); tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14); bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16); chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18);
 - ▶ Số dư của một số tài khoản tiền gửi và tài khoản doanh thu mở tại một số ngân hàng thương mại của Công ty và một công ty con trong Tập đoàn;
 - ▶ Thư tín dụng dự phòng phát hành bởi một số ngân hàng thương mại;
 - ▶ 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 của Tập đoàn; và
 - ▶ Một số tài sản của một số công ty liên kết của Tập đoàn.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay/thu xếp tin dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	4.995.129	Từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 3 năm 2028	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	633.879		(ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	4.722.376	Từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 6 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	2.364.000		(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	1.500.000	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 2 năm 2028	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	150.000		(ii)
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	1.088.323	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2033	(ii)
Ngân hàng HSBC, Singapore Branch <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	13.209		(ii)
Ngân hàng Woori Bank, Singapore Branch <i>Một số cá nhân và đối tác doanh nghiệp (*)</i>	VND	1.054.604	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 8 năm 2031	(ii)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 1 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	148.000		(ii)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 2 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	232.282	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 12 năm 2029	(ii)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 3 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	45.738		(ii)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 4 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	225.000	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 2 năm 2027	(ii)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 5 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	100.000		(ii)
	USD	2.024.333	Tháng 4 năm 2025	(ii)
	USD	2.024.333		(ii)
	USD	1.516.659	Tháng 10 năm 2026	(ii)
	VND, EUR	23.637.811	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 10 năm 2026	(i), (ii)
	VND, EUR	355.217		(ii), (iii)
	USD	12.150.010	Từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 9 năm 2030	(ii)
	USD	2.215.416		(ii)
	USD	1.935.558	Từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
	USD	444.518		(ii)
	USD	7.466.804	Từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
	USD	1.721.229		(ii)
	USD	6.181.294	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 2 năm 2026	(ii)
	USD	1.785.872		(ii)
	USD	3.141.045	Từ tháng 5 năm 2025 đến tháng 11 năm 2029	(ii), (iii)
	USD	326.149		(ii), (iii)

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 6 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	6.190.244	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(ii)
	USD	3.238.628		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 7	USD	1.663.406	Tháng 3 năm 2028	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 8 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	768.906	Từ tháng 4 năm 2025 đến tháng 4 năm 2028	(ii)
	VND	124.688		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 9 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	730.000	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(ii)
	VND	146.000		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 10 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	5.150.644	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(ii)
	USD	839.372		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 11	USD	4.914.804	Tháng 11 năm 2027	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 12 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	USD	2.780.589	Từ tháng 5 năm 2025 đến tháng 11 năm 2028	(ii)
	USD	394.886		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 13 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	471.210	Từ tháng 5 năm 2025 đến tháng 11 năm 2028	(ii)
	VND	66.342		
TỔNG CỘNG		94.541.031		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		77.403.555		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		17.137.476		

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay cá nhân và đối tác doanh nghiệp bao gồm một số khoản vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.4)

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 6,8% đến 16%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 4,25% đến 12%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất thả nổi thành lãi suất cố định	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 12%/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 thả nổi, lãi suất trong năm từ 5,36% đến 9,08%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 5,8% đến 6,7%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 5,8% đến 6,7%/năm

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

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

- ▶ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18), lợi tức gắn liền với một số hàng tồn kho 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 và khoản bảo lãnh thanh toán bởi một ngân hàng tại Việt Nam; một số hợp đồng tiền gửi của một số cá nhân tại một số ngân hàng tại Việt Nam;
- ▶ Một số cổ phiếu của một số công ty con và một công ty liên kết được nắm giữ bởi Công ty; và
- ▶ Một số tài sản của một công ty liên kết của Tập đoàn.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo của khoản vay hợp vốn 1 và khoản vay hợp vốn 5 thấp hơn mức yêu cầu theo hợp đồng vay. Trong tháng 1 năm 2025, Tập đoàn đã khởi phục tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo bằng cách bổ sung tài sản đảm bảo theo quy định của hợp đồng vay.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu dài hạn

Đơn vị tư vấn phát hành	Nguyên tệ	Số cuối năm (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc, lãi và thông tin liên quan đến quyền chọn bán	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	15.834.682	Trả gốc từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027. Trả lãi hàng quý hoặc sáu tháng một lần.	Bao gồm: (a) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 14,5%/năm đến 15%/năm (b) Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 12%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (*)	VND	37.844.065	Trả gốc từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 10 năm 2029. Trả lãi hàng quý hoặc sáu tháng một lần.	Bao gồm: (a) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,88%/năm đến 11,225%/năm. (b) Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 8,5%/năm đến 14,5%/năm	(ii)
<i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	VND	16.551.759			
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	VND	1.416.967	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 8,68%/năm đến 15%/năm	(i)
<i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	VND	687.395			
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	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	(i)
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited ("trái phiếu hoán đổi số 1") (**)	USD	5.876.074	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	(ii)
<i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	USD	5.876.074			
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 ("trái phiếu hoán đổi số 2") (***)	USD	6.175.290	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	(i)
TỔNG CỘNG		74.635.568			
<i>Trong đó:</i>					
<i>Trái phiếu dài hạn</i>		51.520.340			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>		23.115.228			

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

- (i) Các khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
 - ▶ Tài sản có định hữu hình (Thuyết minh số 14), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) 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; và
 - ▶ Một số cổ phiếu của công ty con được nắm giữ bởi Công ty, một số cổ phiếu của Công ty liên kết được nắm giữ bởi Công ty và một đối tác của Tập đoàn, một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một bên liên quan của Tập đoàn.
- (*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo một số khoản trái phiếu thấp hơn mức yêu cầu theo các văn kiện trái phiếu có liên quan. Trong tháng 1 năm 2025, Tập đoàn đã khởi phục tỷ lệ giá trị tài sản đảm bảo bằng cách bổ sung tài sản đảm bảo theo quy định của hợp đồng.
- (**) Công ty có quyền mua lại toàn bộ trái phiếu theo một số điều kiện quy định trong văn kiện trái phiếu. Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty TNHH VinFast Auto (“Công ty VinFast Auto”) theo mức giá thực hiện xác định tại thời điểm phát hành trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

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 trái phiếu là từ tháng 2 đến tháng 11 năm 2025.

(***) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Vinhomes (“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. Từ tháng 11 năm 2026, trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.4 Trái phiếu hoán đổi đến hạn trả

Trái phiếu hoán đổi số 3 có giá trị là 425 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 9 năm 2021 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo, có lãi suất cố định 3,25%/năm và trái chủ có quyền hoán đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng. Vào tháng 9 năm 2024, toàn bộ trái phiếu hoán đổi này đã được Tập đoàn mua lại.

Chi tiết số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

	Số đầu năm	Thay đổi trong năm		Số cuối năm	Đơn vị tính: USD	
		Phát hành thêm	Đã hoán đổi thành cổ phiếu		Mua lại trái phiếu	
Trái phiếu hoán đổi số 3	425.000.000	-	-	(425.000.000)	-	-
					Đơn vị tính: triệu VND	
					Năm nay	Năm trước
Giá trị trái phiếu hoán đổi					9.501.445	9.501.445
Cơ cấu vốn chủ sở hữu					-	-
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu					9.501.445	9.501.445
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ lũy kế và nghĩa vụ liên quan đến quyền chọn bán của trái chủ trong tương lai						
Số đầu năm					348.112	56.419
Số tăng trong năm					193.392	291.693
Số cuối năm					541.504	348.112
Cộng: Lỗi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm					678.802	602.356
Trừ: Mua lại trong năm					(10.721.751)	-
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm					-	10.451.913

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

27. TRÁI PHIẾU HOÁN ĐỔI

Trái phiếu hoán đổi số 4 có giá trị là 150 triệu đô la Mỹ ("Trái phiếu hoán đổi số 4") được phát hành trong tháng 8 năm 2024 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo, có lãi suất cố định 9,5%/năm và trái chủ có quyền hoán đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng. Từ tháng 8 năm 2027, trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

Ban Giám đốc Tập đoàn đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong các khoản trái phiếu nêu trên và đã ghi nhận toàn bộ khoản trái phiếu này là nợ phải trả.

Chi tiết số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

	Thay đổi trong năm			Đơn vị tính: USD	
	Số đầu năm	Phát hành thêm	Đã hoán đổi thành cổ phiếu	Mua lại trái phiếu	Số cuối năm
Trái phiếu hoán đổi số 4	-	150.000.000	-	-	150.000.000
				Đơn vị tính: triệu VND	
				Năm nay	Năm trước
Giá trị trái phiếu hoán đổi				3.631.150	-
Cơ cấu vốn chủ sở hữu				-	-
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu				3.631.150	-
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ lũy kế					
Số đầu năm				-	-
Số tăng trong năm				9.024	-
Số cuối năm				9.024	-
Cộng: Lỗi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm				48.824	-
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm				3.688.998	-

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

28. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành	2.849.979	1.132.207
Dự phòng chi phí bồi thường hợp đồng (i)	1.853.326	1.533.822
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	441.621	1.199.269
Dự phòng phải trả khác	1.200.314	217.820
TỔNG CỘNG	6.345.240	4.083.118
Dài hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành	4.620.940	2.762.669
Dự phòng cho hợp đồng rủi ro lớn (ii)	3.560.536	5.159.985
Dự phòng phải trả khác	880.670	-
TỔNG CỘNG	9.062.146	7.922.654

- (i) Số dư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản dự phòng bồi thường phải trả nhà cung cấp do giảm sản lượng mua hàng theo cam kết và các khoản dự phòng phải trả khác do dừng hợp đồng liên quan đến một số dự án ô tô điện, xe máy điện và sản xuất pin. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình đàm phán để xác định giá trị cuối cùng của một số khoản bồi thường với các nhà cung cấp.
- (ii) Số dư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm dự phòng rủi ro lớn cho các hợp đồng cung cấp dịch vụ thuê pin với khách hàng mua xe ô tô điện và xe máy điện được hưởng chính sách ưu đãi và hợp đồng mua bán hàng hóa với nhà cung cấp.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

29.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND								
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	38.688.573	40.050.133	18.481.872	(1.344.123)	(218.139)	87.845	14.346.643	25.562.645	135.655.449
- Tăng vốn	97.260	-	-	-	-	-	-	-	97.260
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	2.156.925	(100.864)	2.056.061
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	22.053	(180.500)	(158.447)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	133.746	-	-	-	-	1.188.686	(1.640.658)	(318.226)
- Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-	3.539.201	-	-	-	(3.539.201)	-	-
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(60.950)	10.740.611	10.740.611
- Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	(8.463)	-	(60.950)
- Thay đổi khác	-	-	-	-	108.943	10.000	99.448	-	209.928
Số cuối năm	38.785.833	40.183.879	22.021.073	(1.344.123)	(109.196)	97.845	14.105.693	34.480.682	148.221.686

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Năm nay	Đơn vị tính: triệu VND								
	Vốn cổ phân đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	38.785.833	40.183.879	22.021.073	(1.344.123)	(109.196)	97.845	14.105.693	34.480.682	148.221.686
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	11.903.028	(6.626.970)	5.276.058
- Chuyển nhượng công ty con (i)	-	-	(6.714.543)	-	-	-	6.079.152	(15.616.950)	(16.252.341)
- Mua các công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	(776.088)	(776.088)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát và góp vốn từ cổ đồng không kiểm soát (ii)	-	124.141	-	-	-	-	-	-	124.141
- Cổ tức trả cho cổ đồng không kiểm soát và cho cổ phiếu ưu đãi cổ tức (iii)	-	-	-	-	-	-	(60.950)	(605.238)	(666.188)
- Thay đổi khác	-	-	-	-	(126.425)	10.000	(6.533)	(214.791)	(337.749)
Số cuối năm	38.785.833	40.308.020	15.306.530	(1.344.123)	(235.621)	107.845	44.468.350	16.437.647	153.834.481

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm 1.942 tỷ VND lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool"). Công ty Vinschool cam kết thực hiện tái đầu tư lợi nhuận nhằm mục đích nâng cấp, phát triển hệ thống giáo dục và theo đó không được chia lợi nhuận cho chủ sở hữu theo các quy định đối với doanh nghiệp xã hội.

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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Các giao dịch chuyển nhượng công ty con của Tập đoàn chủ yếu bao gồm giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty SDI, chuyển nhượng cổ phần trong Công ty VNV Việt Nam và Công ty VYHT cho một số đối tác (*Thuyết minh số 4.3*).
- (ii) Các giao dịch thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu nhưng không mất quyền kiểm soát và góp vốn từ cổ đông không kiểm soát có ảnh hưởng đáng kể tới lợi ích cổ đông không kiểm soát và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối chủ yếu bao gồm:
- ▶ Trong tháng 1 năm 2024, Tập đoàn thay đổi tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng VinES (“Công ty VinES”);
 - ▶ Trong tháng 2 năm 2024, Tập đoàn chuyển nhượng 35% phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding, một công ty con mới thành lập trong năm, cho một đối tác;
 - ▶ Trong tháng 3 năm 2024, Tập đoàn chuyển nhượng 34% phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding, một công ty con mới thành lập trong năm, cho các đối tác;
 - ▶ Trong tháng 4 năm 2024, Tập đoàn nhận chuyển nhượng 17,35% cổ phần trong Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (“Công ty Vinsmart”) từ các đối tác;
 - ▶ Giao dịch nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát vào Công ty Vinpearl (*Thuyết minh số 4.2*);
 - ▶ Giao dịch chuyển nhượng 11% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vinsmart giữa các công ty trong cùng Tập đoàn;
 - ▶ Trong tháng 10 và tháng 11 năm 2024, Công ty Vinhomes mua lại 246,9 triệu cổ phiếu đã phát hành, với tổng giá trị thực hiện là 10.485 tỷ VND;
 - ▶ Trong tháng 11 năm 2024, Tập đoàn nhận chuyển nhượng 3,08% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding từ một đối tác.
- (iii) Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ-ĐTVN ngày 28 tháng 4 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2022. Theo đó, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 333.333 VND/1 cổ phần.

29.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp từ cổ đông	38.785.833	38.236.616	549.217	38.785.833	38.236.616	549.217
Thặng dư vốn cổ phần	40.308.020	32.053.865	8.254.155	40.183.879	31.929.724	8.254.155
Cổ phiếu quỹ	(1.344.123)	(1.344.123)	-	(1.344.123)	(1.344.123)	-
TỔNG CỘNG	77.749.730	68.946.358	8.803.372	77.625.589	68.822.217	8.803.372

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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	38.785.833	38.688.573
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	-	97.260
Số cuối năm	<u>38.785.833</u>	<u>38.785.833</u>

29.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Số lượng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.878.583.306	3.878.583.306
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.878.583.306	3.878.583.306
Cổ phiếu phổ thông	3.823.661.561	3.823.661.561
Cổ phiếu ưu đãi	54.921.745	54.921.745
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	103.645.482	103.645.482
Cổ phiếu phổ thông	103.645.482	103.645.482
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.774.937.824	3.774.937.824
Cổ phiếu phổ thông	3.720.016.079	3.720.016.079
Cổ phiếu ưu đãi	54.921.745	54.921.745

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 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.

29.5 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số lượng cổ phiếu của Công ty do các công ty con nắm giữ là 103.645.482 cổ phiếu.

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

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	189.090.599	161.452.751
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	93.173.685	94.374.247
Doanh thu hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	49.703.937	28.104.299
Doanh thu cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	14.382.074	6.253.712
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.656.940	8.691.050
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	5.944.423	5.127.421
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	4.487.050	4.415.015
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.485.534	8.836.014
Doanh thu khác	9.256.956	5.650.993
Các khoản giảm trừ doanh thu	(22.559)	(25.183)
Doanh thu thuần	189.068.040	161.427.568
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	93.173.685	94.374.247
Doanh thu hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	49.696.268	28.081.148
Doanh thu cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	14.382.074	6.253.712
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.642.192	8.689.018
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	5.944.423	5.127.421
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	4.487.050	4.415.015
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.485.534	8.836.014
Doanh thu khác	9.256.814	5.650.993
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan	15.368.922	22.039.152
Doanh thu đối với các bên khác	173.699.118	139.388.416

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

30. DOANH THU (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	3.714.582	1.640.362
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	10.611.377	4.572.831
TỔNG CỘNG	14.325.959	6.213.193
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	12.689.074	4.769.872

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.452.239	6.183.671
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(1.154.466)	(2.074.530)

30.3 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính (i)	42.321.291	15.105.009
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản tạm ứng	4.628.985	4.480.942
Lãi chênh lệch tỷ giá	329.256	252.598
Doanh thu hoạt động tài chính khác	645.960	663.936
TỔNG CỘNG	47.925.492	20.502.485

- (i) Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính trong năm chủ yếu bao gồm các khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng các công ty con (*Thuyết minh số 4.3*).

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

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	52.511.443	58.107.948
Giá vốn hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	70.830.935	46.287.478
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	12.924.795	5.523.622
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	7.740.426	11.763.549
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	4.576.465	3.907.272
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	3.769.984	3.667.015
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.647.970	3.565.579
Giá vốn khác	7.765.204	5.096.629
TỔNG CỘNG	<u>161.767.222</u>	<u>137.919.092</u>

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	20.699.912	15.672.889
Lỗi chênh lệch tỷ giá	3.394.366	3.007.854
Chi phí phát hành	2.280.132	1.572.982
Trích lập dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	862.270	19.316
Chi phí tài chính khác	3.971.415	2.568.316
TỔNG CỘNG	<u>31.208.095</u>	<u>22.841.357</u>

2024
Y
UNION
A
CHI MINH

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.934.240	6.449.021
Chi phí dự phòng bảo hành	4.336.721	2.042.803
Chi phí nhân viên bán hàng	2.799.845	2.471.275
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định	430.545	473.908
Chi phí bán hàng khác	2.552.568	1.076.900
TỔNG CỘNG	18.053.919	12.513.907
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	4.888.000	4.551.321
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.592.567	3.473.554
Chi phí nghiên cứu và phát triển	2.590.874	2.584.055
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	1.674.555	1.131.959
Thuế, phí và lệ phí khác	663.039	401.762
Trích lập dự phòng (i)	541.699	177.154
Chi phí tài trợ và từ thiện	409.716	553.753
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	787.857	589.697
TỔNG CỘNG	15.148.307	13.463.255

(i) Bao gồm chi phí trích lập dự phòng hợp đồng rủi ro lớn như đã trình bày trong Thuyết minh số 28 và các chi phí dự phòng khác.

34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	10.068.646	22.132.506
Thu nhập từ tài trợ (i)	8.366.217	20.679.366
Tiền phạt thu được	963.552	319.670
Thu nhập khác	738.877	1.133.470
Chi phí khác	4.994.702	3.457.771
Các khoản phạt	2.739.463	2.627.269
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán và xóa sổ tài sản cố định	1.372.415	204.274
Chi phí khác	882.824	626.228
LỢI NHUẬN KHÁC	5.073.944	18.674.735

(i) Thu nhập từ tài trợ năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản tài trợ không hoàn lại từ các bên liên quan cho Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh VinFast ("Công ty VinFast") theo thỏa thuận tài trợ vốn.

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	65.061.922	53.843.383
Chi phí nguyên vật liệu	44.124.206	38.818.959
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.647.569	25.173.199
Chi phí nhân công	22.674.003	18.442.020
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	22.627.124	17.605.842
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	20.067.781	10.711.365
TỔNG CỘNG	211.202.605	164.594.768

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- ▶ Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec"), Công ty Vinschool và Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy") áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% đối với thu nhập từ thực hiện hoạt động xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo và y tế. Ngoài ra, thu nhập được giữ lại để tái đầu tư nhằm nâng cấp và phát triển hệ thống giáo dục từ các cơ sở thực hiện xã hội hóa của Công ty Vinschool được miễn thuế;
- ▶ Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh VinFast và một số công ty con hoạt động trong lĩnh vực công nghiệp và công nghệ đang được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu; được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế (hoặc từ năm thứ 4 kể từ khi có doanh thu nếu dự án không có thu nhập chịu thuế trong 3 năm đầu), và được giảm 50% thuế TNDN cho 9 năm tiếp theo đối với hoạt động sản xuất kinh doanh; và
- ▶ Các công ty con tại nước ngoài có mức thuế suất TNDN phụ thuộc vào quy định của các cơ quan thuế nước sở tại.

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

36.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.913.575	11.287.235
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.450.927)	426.056
TỔNG CỘNG	11.462.648	11.713.291

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.738.706	13.769.352
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	3.347.741	2.753.870
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận liên quan đến lỗ thuế của các công ty con	4.494.350	3.415.231
Chi phí lãi vay không được trừ	3.958.620	3.580.007
Chi phí tài trợ không được trừ	2.415.437	80.458
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh trên báo cáo hợp nhất từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	2.137.912	1.488.433
Doanh thu chưa thực hiện từ bảo hành mở rộng và chi phí bảo hành không được trừ	746.578	432.558
Điều chỉnh thu nhập/chi phí trên báo cáo hợp nhất phát sinh từ giao dịch mua nhóm tài sản và hợp nhất kinh doanh	347.695	90.909
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp thuế không được trừ	208.196	286.448
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	104.760	51.693
Các khoản khác	1.510.992	(39.885)
Lỗ năm trước chuyển sang	(4.359.850)	(783.119)
Hoàn nhập ảnh hưởng dự phòng đầu tư vào công ty con	(1.659.823)	548.735
Điều chỉnh chi phí lãi vay không được trừ của các năm trước vào năm nay	(1.789.960)	(192.047)
Chi phí thuế TNDN	11.462.648	11.713.291

36.2 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 Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Chênh lệch tạm thời từ thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	1.306.249	361.114	947.942 (282.349)
Chênh lệch tạm thời từ lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	505.046	178.100	326.946 24.308
Chênh lệch tạm thời từ dự phòng chi phí phải trả	331.953	382.770	(39.251) (877)
Chênh lệch tạm thời từ đánh giá lại tài sản khi mua/sáp nhập công ty con	50.973	136.842	(19.799) (8.367)
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	6.328	51.481	(37.356) 11.580
Các khoản khác	230.073	152.195	126.220 (107.022)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(1.654.564)	(751.984)	353.812 21.903
Chênh lệch tạm thời từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	(373.986)	(317.988)	(55.999) (26.966)
Các khoản khác	(229.167)	(132.344)	(151.588) (58.266)
	172.905	60.186	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần			
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			1.450.927 (426.056)
Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.430.622	1.262.502	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(2.257.717)	(1.202.316)	
	172.905	60.186	

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.4 *Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước*

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

- ▶ Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh tại Việt Nam: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 113.870 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 103.926 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó theo quy định pháp luật của Việt Nam; và
- ▶ Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh ở nước ngoài: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 21.663 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 8.705 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong một khoảng thời gian nhất định trong tương lai theo quy định pháp luật của các nước sở tại.

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

36.5 *Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định*

Tập đoàn 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.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ này 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.

36.6 *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 CHXHVN 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. Tập đoàn 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.

1180
VING T
HIỂN HỮ
F & YC
ETNAI
PHỐC

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

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Quý Thiện Tâm	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	42.921	176.696
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Tập đoàn Đầu tư Việt Nam")	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	194.100	-
		Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn	74.904	-
		Mua dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và tư vấn	164.984	175.437
		Doanh thu liên quan đến cung cấp dịch vụ, hàng hóa	121.437	128.904
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	792.330
		Doanh thu từ bán hàng	12.949.031	18.969.175
		Góp vốn	602.632	297.368
PT XanhSM Green and Smart Mobility Indonesia ("Công ty GSM Indonesia")	Chịu sự kiểm soát chung	Lãi phạt chậm trả	245.817	143.856
		Doanh thu từ bán hàng	1.698.465	-
Công ty Cổ Phần Phát triển Trạm sạc V-Green ("Công ty V-Green")	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	398.554	-
		Phải thu từ chi hộ	211.875	-
		Chi phí trạm sạc liên quan đến chương trình miễn phí trạm sạc cho khách hàng mua xe điện	55.298	-
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Doanh thu từ hợp đồng mua bán	213.639	209.526
		Góp vốn	-	1.039.033
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	6.815.311	(*)
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	2.011.724	(*)
		Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	637.798	(*)
		Lãi cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	212.356	(*)
		Doanh thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư		

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

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail ("Công ty Vận hành Vincom Retail")	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.153.649	(*)
		Chi phí đi thuê trung tâm thương mại	731.010	(*)
		Lãi cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	237.042	(*)
		Doanh thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	75.775	(*)
Công ty SDI	Công ty liên kết đến ngày 4 tháng 9 năm 2024	Lãi từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	247.730	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa ("Công ty Suối Hoa")	Công ty liên kết	Góp vốn cho mục đích hợp đồng hợp tác đầu tư	201.342	(*)
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch Tập đoàn	Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn	8.277.310	18.980.000
		Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty con (i)	1.820.006	-
		Công ty con nhận góp vốn	-	1.858.200
		Nhận tiền trước để chuyển nhượng cổ phần	-	1.729.000
		Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	-	864.328
		Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	-	420.420
Cá nhân số 1	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	475.430	-
Cá nhân số 2	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	85.458	-
		Doanh thu liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	-	610.750

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

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Địa Ốc Xanh ("Công ty Địa Ốc Xanh")	Cổ đông lớn của Công ty con	Lãi đi vay	111.369	-
Asian Star Trading & Investment	Chịu sự kiểm soát chung	Tài trợ cho Công ty con của Tập đoàn	-	1.668.005
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI")	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.522.030
Cá nhân số 4	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn	Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	-	1.782.000
Cá nhân số 5	Thành viên HĐQT một công ty con	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	226.205
Cá nhân số 6	Thành viên HĐQT một công ty con	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	195.866
Cá nhân số 7	Phó chủ tịch HĐQT Tập đoàn	Phải thu liên quan đến chuyển nhượng cổ phần	-	404.250
Cá nhân số 3	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý công ty con	Phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng cổ phần	-	483.000

(*) Trở thành công ty liên kết của Tập đoàn từ tháng 3 năm 2024 (Thuyết minh số 4.3)

(i) Trong năm, Chủ tịch Tập đoàn nhận chuyển nhượng Công ty VinES từ Tập đoàn, sau đó đã chuyển nhượng lại cho Công ty VinFast với giá phí 0 VND. Trong tháng 5 năm 2024, Công ty VinES đã thực hiện tách doanh nghiệp thành hai công ty: Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Xanh VinEG ("Công ty VinEG") và Công ty VinES. Sau giao dịch tách doanh nghiệp này, Chủ tịch Tập đoàn sở hữu Công ty VinES và Công ty VinFast sở hữu Công ty VinEG.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Tập đoàn đang được đảm bảo bởi 1.045 triệu cổ phiếu của Công ty VinFast Auto được nắm giữ bởi một số bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn của Tập đoàn (Thuyết minh số 9, Thuyết minh số 13).

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

Các nghiệp vụ mua bán hàng hóa/dịch vụ, hợp tác đầu tư/kinh doanh với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản được ghi nhận trên hợp đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, ngoại trừ các khoản cho vay và đi vay có lãi suất được trình bày ở Thuyết minh số 37.3 và 37.4, các khoản phải thu, phải trả khác không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Trong năm, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2023: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng chung	2.188.494	2.295.142
Công ty GSM Indonesia	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng chung	1.325.057	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	286.488	-
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ	40.332	-
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Phải thu từ hợp đồng xây dựng	140.534	212.044
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	88.526	-
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ thanh lý tài sản cố định	-	1.642.446
		Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	396.165
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	210.210
Cá nhân số 7	Phó chủ tịch HĐQT Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	202.125
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	159.652	130.276
			4.229.083	5.088.408
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 9)				
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chi hộ	367.122	-
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ lãi phạt chậm trả	154.794	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính và chi hộ	74.078	(*)
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	51.326	51.326
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chi hộ	25.297	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ lãi cho vay	-	44.233
			672.617	95.559

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu dài hạn khác</i> (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	4.503.823 92.706	(*) (*)
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư Phải thu khác	1.801.040 12.761	(*) (*)
Công ty Suối Hoa	Công ty liên kết	Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	381.342	(*)
			6.791.672	-
<i>Tài sản dài hạn khác</i> (Thuyết minh số 13)				
Công ty Sài Đồng	Chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng tài sản	61.666	128.325
			61.666	128.325
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 21.1)				
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	310.688	(*)
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	144.822	-
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	56.285	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	49.571	(*)
			561.366	-
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 21.2)				
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Nhận tiền từ khách hàng liên quan đến hợp đồng xây dựng	9.596	72.431
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT Tập đoàn	Nhận tiền để chuyển nhượng cổ phần	-	1.729.000
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận tiền trước để mua hàng hóa	-	12.288
			9.596	1.813.719

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay trích trước	163.262	(*)
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay trích trước	117.405	(*)
			280.667	-
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Địa Ốc Xanh	Cổ đông lớn của công ty con	Chi phí lãi vay trích trước	55.318	-
			55.318	-
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản	5.479.698	(*)
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả từ chi hộ	78.822	(*)
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả từ chi hộ	75.361	-
Công ty VMI	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản	67.999	72.654
			5.701.880	72.654
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	12.935.824	(*)
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	7.985.875	(*)
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản	194.100	-
			21.115.799	-

(*) Trở thành công ty liên kết của Tập đoàn từ tháng 3 năm 2024 (Thuyết minh số 4.3).

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

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

37.3 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 8)

Tập đoàn không có khoản cho vay với bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Cho vay ngắn hạn					
Công ty Sài Đồng	Chịu sự kiểm soát chung	13.444	11%	Tháng 9 năm 2024	Không
		13.444			
Cho vay dài hạn					
Công ty Sài Đồng	Chịu sự kiểm soát chung	9.100	12%	Tháng 2 năm 2025	Không
		9.100			

37.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26.2)

Chi tiết khoản các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Vay dài hạn					
Công ty Địa Ốc Xanh	Cổ đông lớn của Công ty con	776.000	11%	Tháng 7 năm 2026	Không
Công ty Genestory	Công ty liên kết	20.153	12%	Tháng 5 đến tháng 6 năm 2026	Không
		796.153			

Chi tiết khoản các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Vay dài hạn					
Công ty Genestory	Công ty liên kết	14.000	11%	Tháng 6 năm 2025	Không
		14.000			

11/02/2025
CÔNG TY
GENESTORY
& YOU
VIỆT NAM
HỒ CHÍ MINH

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

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

37.5 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 (*):

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
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 Chìn 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	-	-
TỔNG CỘNG		12.025	11.513

(*): 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:

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	11.128	11.125
Các thành viên quản lý khác		41.873	42.286
TỔNG CỘNG		53.001	53.411

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng ban	2.201	2.014
Các thành viên Ban kiểm soát khác		662	570
TỔNG CỘNG		2.863	2.584



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

38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	11.903.028	2.156.925
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	(60.950)	(60.950)
Thu nhập của công ty con không được phân phối cho chủ sở hữu do cam kết để thực hiện tái đầu tư (Thuyết minh số 29.1)	(513.081)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	11.328.997	2.095.975
Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu hoán đổi (Thuyết minh số 26.3)	(136.015)	(147.005)
Ảnh hưởng suy giảm do cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi (Thuyết minh số 29.4)	60.950	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	11.253.932	1.948.970

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.720.016.079	3.710.396.374
Ảnh hưởng suy giảm do:		
<i>Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi</i>	61.503.235	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	3.781.519.314	3.710.396.374

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.045	565
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.976	525

Khoản trái phiếu hoán đổi số 3 (Thuyết minh số 26.4) phát hành bởi Công ty con đã được Tập đoàn mua lại vào tháng 9 năm 2024 nên không còn tác động suy giảm trong năm hiện tại.

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

38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Khoản trái phiếu hoán đổi số 1 (Thuyết minh số 26.3) và khoản trái phiếu hoán đổi số 4 (Thuyết minh số 27) phát hành bởi Công ty và công ty con có thể có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì công cụ này có tác động suy giảm ngược cho năm hiện tại.

Cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm và 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.

Cổ phiếu ưu đãi có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên cho năm hiện tại.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết liên quan đến các hợp đồng liên danh phát triển dự án bất động sản

Tập đoàn đã nhận được chấp thuận liên danh với các đối tác để trở thành nhà đầu tư thực hiện một số dự án bất động sản. Theo đó, Tập đoàn và các đối tác sẽ thực hiện góp vốn theo tỷ lệ được quy định tại các văn bản liên quan được ban hành bởi các cơ quan có thẩm quyền.

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án và phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ước tính là 58.861 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 63.876 tỷ VND).

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn là bên cho thuê pin xe điện, văn phòng, nhà xưởng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. 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>
Dưới 1 năm	1.239.922	3.989.487
Trên 1 đến 5 năm	3.523.817	7.637.185
Trên 5 năm	2.528.223	7.240.901
TỔNG CỘNG	7.291.962	18.867.573

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa các công ty trong Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương (“Công ty Thiên Hương”) về việc khai thác cấu phần trường học thuộc dự án Vinhomes Royal City, Tập đoàn sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa một Công ty con và Công ty V-Green về việc hợp tác kinh doanh hệ thống trạm sạc xe điện, Tập đoàn sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty V-Green được tính bằng 13,5% doanh thu phát sinh từ hệ thống trạm sạc xe điện hợp tác và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận hàng năm. Thời hạn thực hiện hợp đồng Hợp tác kinh doanh kéo dài đến hết tháng 12 năm 2032.

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

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

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	1.902.262	1.744.953
Trên 1 đến 5 năm	5.182.669	6.684.237
Trên 5 năm	14.528.403	15.894.082
TỔNG CỘNG	21.613.334	24.323.272

Cam kết thuê tài chính trong đó Tập đoàn là bên cho thuê

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn cho thuê pin xe điện theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày kết thúc năm kế toán, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn						
Dưới 1 năm	199.350	64.637	134.713	107.553	20.001	87.552
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn						
Trên 1 đến 5 năm	797.400	198.532	598.868	430.213	113.845	316.368
Trên 5 năm	442.176	16.303	425.873	322.353	18.057	304.296
TỔNG CỘNG	1.438.926	279.472	1.159.454	860.119	151.903	708.216

Các cam kết khác và nợ tiềm tàng khác

Cam kết bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số bên liên quan và các đối tác doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã cam kết sử dụng một số tài sản cố định hữu hình, hàng tồn kho, chi phí xây dựng cơ bản dở dang, cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi một số công ty con khác trong Tập đoàn cho nghĩa vụ của một số đối tác và bên liên quan của Tập đoàn.

Cam kết liên quan đến Hợp đồng hạn mức tín dụng phát sinh trong tương lai

Theo các Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng giữa Tập đoàn với các Ngân hàng thương mại để cấp hạn mức tín dụng cho Tập đoàn, Tập đoàn cam kết sử dụng một số cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi Công ty, một số tài sản, hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn.

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua bất động sản tại một số dự án của Tập đoàn

Tập đoàn đã ký kết các thỏa thuận ba (3) 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 vay để thanh toán tiền mua bất động sản tại các dự án này. Theo các thỏa thuận này, Tập đoàn 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.

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

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

Các cam kết khác và nợ tiềm tàng khác (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng mua cổ phần Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (“Công ty TTTC Berjaya”)

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (“Công ty Cần Giờ”) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của Công ty TTTC Berjaya. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại phải chi trả của các công ty con này đối với hợp đồng chuyển nhượng là 503,7 tỷ VND.

Cam kết liên quan đến mua lại cổ phần của công ty con

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

Cam kết liên quan đến phân chia lợi nhuận

Tập đoàn đã ký kết các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác liên quan đến các dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, Tập đoàn phải chia sẻ một phần lợi nhuận theo quy định trên hợp đồng đã ký kết với các đối tác.

Tập đoàn đã ký Thỏa thuận đầu tư khung với một đối tác cho một phần dự án bất động sản mà một công ty con làm chủ đầu tư. Theo thỏa thuận này, đối tác có quyền hưởng cổ tức cố định và cổ tức thưởng với tổng giá trị lên đến 41% lợi nhuận thỏa thuận trong phần dự án này.

Cam kết đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong một dự án bất động sản

Vào ngày 25 tháng 6 năm 2019, Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (“Công ty Metropolis”) đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển một dự án bất động sản với một số đối tác doanh nghiệp. Theo đó, Công ty Metropolis đã đặt cọc cho một đối tác để nhận quyền chọn mua phần vốn góp của công ty này trong dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty Metropolis phải chi trả theo hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (“Công ty Hoàng Gia”) và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND. Khoản vốn đầu tư cam kết của Công ty Hoàng Gia tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 782 tỷ VND.

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

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

Các cam kết khác và nợ tiềm tàng khác (tiếp theo)

Cam kết liên quan đến thành viên không kiểm soát của một công ty con

Theo thỏa thuận giữa hai thành viên góp vốn của một công ty con trong Tập đoàn, thành viên không kiểm soát có quyền góp vốn tương ứng tỷ lệ 15% vốn cùng các quyền, nghĩa vụ liên quan trong công ty con này. Trước đó, Tập đoàn đã hoàn thành góp vốn vào công ty con theo các nghị quyết về tăng vốn được phê duyệt.

Sự kiện của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (“Công ty Đô thị Gia Lâm”)

Công ty Đô thị Gia Lâm là bị đơn trong một vụ kiện bởi nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (“Công ty Sinh Thái”) và bên có yêu cầu độc lập là thành viên góp vốn còn lại trong Công ty Đô thị Gia Lâm, liên quan đến hiệu lực của một Nghị quyết Hội đồng Thành viên của Công ty Đô thị Gia Lâm, với nội dung về việc sửa đổi điều lệ của Công ty Đô thị Gia Lâm và việc xác định và chi trả lợi nhuận lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho các thành viên góp vốn. Theo đó, Công ty Sinh Thái yêu cầu Công ty Đô thị Gia Lâm thực hiện nghị quyết, trong khi thành viên góp vốn còn lại yêu cầu huỷ bỏ nghị quyết nêu trên. Vụ kiện đang được thụ lý bởi Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, kết quả của vụ kiện chưa được xác định.

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Tập đoàn đã ký kết các Phụ lục của Hợp đồng mua bán biệt thự/căn hộ khách sạn về việc cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản của Công ty Vinpearl. Theo thỏa thuận đã được ký kết trong Phụ lục hợp đồng này với khách hàng trong vòng 10 năm đầu tiên đối với các biệt thự và trong vòng 3-5 năm đối với căn hộ khách sạn kể từ ngày bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê tối thiểu đối với các bất động sản này. Vào ngày 1 tháng 1 năm 2024, Tập đoàn đã chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh đối với các Cầu phần biệt thự biển, bao gồm nghĩa vụ liên quan đến thu nhập cam kết cho Công ty Nam An theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*Thuyết minh số 4.3*).

Các cam kết liên quan đến sản lượng mua hàng

Công ty VinFast và Công ty VinEG đã ký các hợp đồng mua hàng hóa với một số nhà cung cấp, trong đó có cam kết về sản lượng mua tối thiểu cần đạt bởi hai công ty con này trong một giai đoạn nhất định và mức bồi thường nếu không đạt sản lượng mua cam kết.

Trong trường hợp sản lượng mua hàng không đạt sản lượng cam kết, nhà cung cấp sẽ có quyền sửa đổi báo giá và giá linh kiện hoặc được hưởng bồi thường từ hai công ty con này. Nếu không đạt được số lượng tối thiểu được quy định, Tập đoàn sẽ được miễn nghĩa vụ khi đạt được thỏa thuận miễn trừ cần thiết với nhà cung cấp.

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

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn và các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn, cho thuê nhà hàng và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- ▶ Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại hệ thống bệnh viện và phòng khám Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- ▶ Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống giáo dục Vinschool, Brighton và VinUni của Tập đoàn;
- ▶ Hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan: bao gồm hoạt động sản xuất và kinh doanh ô tô, xe máy và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác;
- ▶ Hoạt động tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ tổng thầu và các dịch vụ liên quan; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản; cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

Tập đoàn theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Tập đoàn trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn bao gồm một số doanh thu, chi phí tài chính được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh. Lợi nhuận của từng bộ phận cũng không bao gồm thu nhập khác và chi phí khác.

Tài sản không phân bổ là các tài sản được theo dõi trên cơ sở tập trung chủ yếu bao gồm tài sản thuế thu nhập hoãn lại, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản đầu tư dài hạn khác, các khoản cho vay, lãi vay phải thu, thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu Nhà nước.

Nợ phải trả không phân bổ là các khoản nợ phải trả được theo dõi trên cơ sở tập trung chủ yếu bao gồm các khoản vay, trái phiếu hoán đổi, thuế phải trả Nhà nước, các khoản chi phí lãi vay phải trả và thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh chuyên nghiệp	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	Hoạt động tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần										
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	93.173.685	3.485.534	8.642.192	4.487.050	5.944.423	49.696.268	14.382.074	9.256.814	-	189.068.040
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	330.933	150.700	129.679	10.565	5.584	8.796.384	1.657.503	(11.081.348)	-
Tổng doanh thu thuần	93.173.685	3.816.467	8.792.892	4.616.729	5.954.988	49.701.852	23.178.458	10.914.317	(11.081.348)	189.068.040
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	498.773	978.666	3.602.422	596.894	437.549	15.655.889	242.755	614.176	-	22.627.124
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	-	563.740	-	-	-	(52.033)	-	337.066	-	848.773
Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận	31.034.296	2.239.450	(1.294.486)	(935.198)	716.660	(42.199.470)	3.982.824	1.134.684	678.320	(4.642.920)
Thu nhập thuần không phân bổ										21.381.626
Tài sản và công nợ										
Tài sản theo bộ phận	439.991.559	41.953.431	60.529.482	9.337.292	12.659.643	189.635.180	14.246.962	10.312.837	(30.618.651)	748.047.735
Tài sản không phân bổ										88.556.168
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	295.695.743	23.296.544	11.970.048	2.443.052	4.075.435	57.850.816	37.644.495	1.992.233	(30.618.651)	404.349.715
Tổng nợ phải trả không phân bổ										278.419.707
Các thông tin bộ phận khác										
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	7.877.783	-	-	-	1.166.003	-	177.960	-	9.221.746
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	21.808.205	6.291.148	7.796.815	1.130.093	2.197.305	21.921.646	3.111.731	319.911	-	64.576.854

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

40. 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND									
	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	Hoạt động tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần										
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	94.374.247	8.836.014	8.689.018	4.415.015	5.127.421	28.081.148	6.253.712	5.650.993	-	161.427.568
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	650.530	311.819	99.227	-	689.060	9.668.689	1.567.849	(12.987.174)	-
Tổng doanh thu thuần	94.374.247	9.486.544	9.000.837	4.514.242	5.127.421	28.770.208	15.922.401	7.218.842	(12.987.174)	161.427.568
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	522.991	1.918.924	2.395.000	559.068	441.986	11.086.003	94.777	587.093	-	17.605.842
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	343	-	-	-	-	(63.420)	-	(34.748)	-	(97.825)
Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận	32.549.852	4.858.217	(4.716.252)	(733.748)	583.151	(33.957.834)	706.750	453.630	(203.704)	(459.938)
Thu nhập thuần không phân bổ										14.229.290
Tài sản và công nợ										
Tài sản theo bộ phận	309.447.313	54.907.443	45.220.883	8.621.692	13.143.399	176.769.997	6.445.619	11.476.864	(19.408.536)	606.624.674
Tài sản không phân bổ	190.510.077	6.519.860	13.803.733	1.414.882	3.414.222	52.872.717	18.085.697	2.048.605	(19.408.536)	61.031.093
Nợ phải trả theo bộ phận										269.261.057
Nợ phải trả không phân bổ										250.173.024
Các thông tin bộ phận khác										
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	-	1.218.036	-	321.053	-	1.539.089
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	12.501.886	4.939.076	3.000.753	782.972	2.712.093	30.484.306	75.254	1.146.380	-	55.642.720

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

41. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	112.622.431	93.363.931
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	41.564.854	15.206.560
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	3.518.483	5.897.106
Tiền thu từ vay chuyển đổi	-	1.190.475
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (*)		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(97.941.591)	(62.283.551)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(24.915.000)	(9.226.545)
Tiền mua lại trái phiếu hoán đổi	(27.081.153)	(6.110.000)
Tiền trả nợ khoản vay chuyển đổi	(1.212.500)	-

(*) Số tiền thực trả gốc vay trong năm bao gồm các khoản thực trả sau:

- Trả trước 17.180 tỷ VND cho mục đích thanh toán các khoản nợ vay, trái phiếu đáo hạn sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 20.681 tỷ VND); và
- Thanh toán 22.835 tỷ VND cho các khoản nợ vay nhận được và thanh toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 có thời gian đáo hạn trước ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15.969 tỷ VND)

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

42. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

42.1 Ngoại tệ các loại

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Rupiah Indonesia	49.004.554.794	544.579.760
- Rupee Ấn Độ	457.313.029	-
- Peso Philipine	25.435.802	-
- Đô la Mỹ	23.397.415	197.484.252
- Bạc Thái Lan	5.845.794	4.100
- Đô la Canada	3.122.940	14.151.125
- Euro	1.808.512	3.500.350
- Won Hàn Quốc	1.530.000	211.266
- Dirham UAE	495.940	-
- Đô la Úc	324.202	240.479
- Đô la Singapore	189.132	121.931
- Yên Nhật	83.000	60.000
- Hryvnia Ukraina	15.048	15.048
- Tenge Kazakhstani	12.220	-
- Rúp Nga	8.292	8.787
- Đô la Hồng Kông	-	800

42.2 Nợ khó đòi đã xử lý

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 289 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 108 tỷ VND).



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

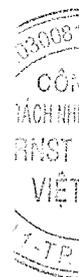
43. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Trong tháng 1 năm 2025, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 3 năm 2025, Tập đoàn 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 Tập đoàn trong công ty con này là 99%.

Trong tháng 3 năm 2025, UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 1408/QĐ-UBND về việc cho phép một công ty con của Tập đoàn chuyển nhượng một phần dự án Vinhomes Global Gate cho một đối tác doanh nghiệp. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty con đang thực hiện các thủ tục để triển khai quyết định này.



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

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

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 09 tháng 3 năm 2025

Người lập
Văn Thị Hải Hà

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

10/3/2025

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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, Kiêu Kỵ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG 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
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 Đồng 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
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	32,98	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng 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
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 Đồng 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 Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	73,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, 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 Vinhomes	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 Định, 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 TẠNG 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 bất động sản
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 TĐ 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 TĐ 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 TĐ 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
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

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
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
58	Công ty VinFast Auto Ltd	Công ty VinFast Auto	50,67	50,67	61 Robinson Road #06-01	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác

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
					61 Robinson Singapore 068893	
59	Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh VinFast	Công ty VinFast	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 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 Định 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 ResCwork04, 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
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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG 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
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	Flat 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 6, Quận Don Mueang, Phần khu Don Mueang, Bangkok Metropolitan	Kinh doanh ô tô
76	VinFast Middle East FZE	Công ty VinFast UAE	100,00	50,67	Jebel Ali Freezone, Dubai United Arab Emirates	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG 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
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 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
83	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty VinES Hà Tĩnh	99,80	50,51	Khu Kinh tế Vũng 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 Hà 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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

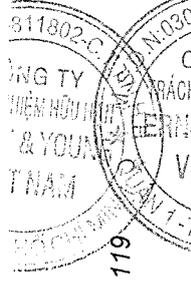
TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) ^(*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
87	Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.	Công ty Vingroup Global	100,00	98,53	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, hợp tác nghiên cứu công nghệ
88	Công ty Vingroup 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
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



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
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
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 Đình, 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



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠ 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
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
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 Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, 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
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.

(**) Thành viên không kiểm soát của công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 39.



EY | Building a better working world

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

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

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

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

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

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn