

ĐỔI MỚI  
Sáng Tạo  
—  
BỨT PHÁ  
Thành Công



# Mục lục

## CHƯƠNG 1

### Ấn tượng Vinhomes 2024 và thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi	06
Ấn tượng Vinhomes 2024	10
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2020 -2024	12
Các sự kiện nổi bật năm 2024	14
Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2024	18
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	20

## CHƯƠNG 2

### Giới thiệu Vinhomes

Tổng quan Vinhomes	26
Các dấu mốc phát triển	28
Lĩnh vực kinh doanh	32
Hội đồng Quản trị	46
Ban Giám đốc	50
Ban Kiểm soát	52
Chiến lược phát triển dài hạn	54

## CHƯƠNG 3

### Báo cáo của Ban giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024	58
Triển vọng kinh tế vĩ mô 2025	62
Kết quả hoạt động kinh doanh 2024	64
Kế hoạch hoạt động năm 2025	70

## CHƯƠNG 4

### Quản trị doanh nghiệp

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes	74
Các nguyên tắc trọng yếu trong quản trị doanh nghiệp và thực tế thực hiện tại Vinhomes	76
Cơ cấu quản trị tại công ty	78
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	80
Báo cáo của Ban Kiểm soát	88
Báo cáo Quản trị công ty	90
Quản trị rủi ro	99
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông	106

## CHƯƠNG 5

### Phát triển bền vững

Tầm nhìn bền vững	123
Các số liệu ấn tượng về phát triển bền vững tại Vinhomes năm 2024	124
Chiến lược phát triển bền vững	126
Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững 2024	136
Phụ lục về quản trị và tuân thủ	159

## CHƯƠNG 6

### Báo cáo tài chính

Thông tin chung	164
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	166
Báo cáo kiểm toán độc lập	168
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	170
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	174
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	176
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	178
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	247



# 01

## Ấn tượng Vinhomes 2024 và thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

06	Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi
10	Ấn tượng Vinhomes 2024
12	Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2020 -2024
14	Các sự kiện nổi bật năm 2024
18	Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2024
20	Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

# Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi



## Tầm nhìn

Với khát vọng tiên phong và chiến lược đầu tư bền vững, Vinhomes đã và đang hướng tới trở thành công ty đầu tư, kinh doanh và quản lý bất động sản hàng đầu Việt Nam, cam kết phát triển với quy mô lớn, tốc độ nhanh chóng và

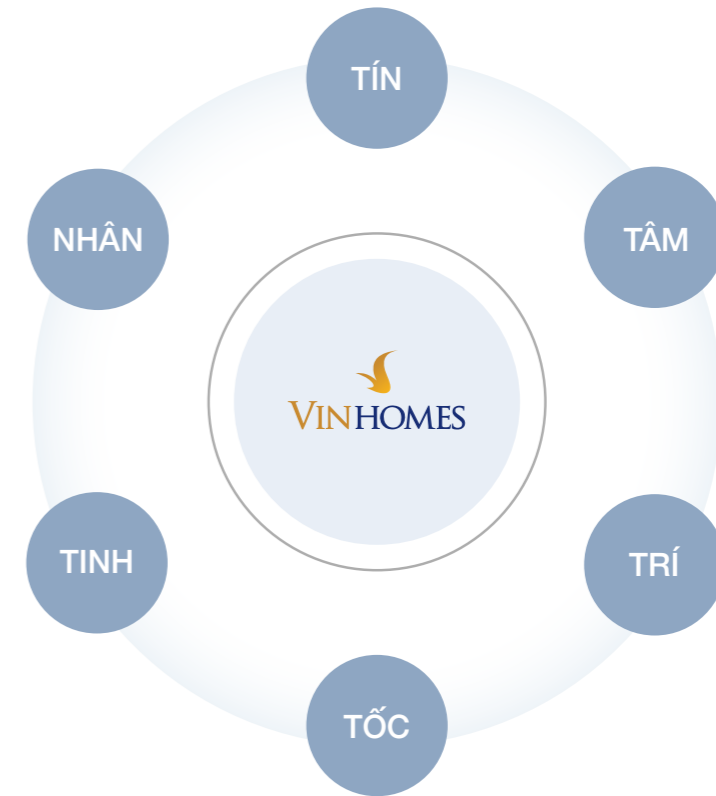
chất lượng dịch vụ đẳng cấp, dẫn dắt thị trường bất động sản Việt Nam phát triển bền vững và vươn tầm quốc tế.

## Sứ mệnh

Thực hiện sứ mệnh “Vi một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người”, Vinhomes tiên phong xây dựng những khu đô thị đáng sống bậc nhất tại Việt Nam với quy mô lớn, quy hoạch chuyên nghiệp, tiện ích đồng bộ, môi trường sống văn minh, xanh sạch, giúp định hình phong cách sống đẳng cấp quốc tế cho cộng đồng. Bên cạnh đó, Vinhomes còn tham gia kiến tạo những mô hình đô thị của tương lai như Đại đô thị đa trung tâm và các siêu đô thị với quy mô lớn chưa từng có trong khu vực.

Đồng thời, Vinhomes cũng từng bước phát triển các dự án bất động sản công nghiệp có quy mô và tầm ảnh hưởng lớn, đồng hành và thúc đẩy hệ sinh thái Công nghệ - Công nghiệp, Thương mại Dịch vụ và Thiện nguyện Xã hội của Tập đoàn Vingroup nói riêng và góp phần thúc đẩy cuộc cách mạng chuyển đổi xanh, chuyển đổi số và phát triển bền vững của Việt Nam và thế giới nói chung.

## Giá trị cốt lõi



### TÍN

Đặt chữ TÍN lên vị trí hàng đầu, coi đó là vũ khí cạnh tranh và bảo vệ chữ TÍN như bảo vệ danh dự của chính mình, luôn chuẩn bị đầy đủ năng lực thực thi và nỗ lực hết mình để đảm bảo đúng và vượt trên các cam kết.

### TÂM

Đặt chữ TÂM làm nền tảng quan trọng trong kinh doanh, luôn thượng tôn pháp luật, duy trì đạo đức nghề nghiệp và lấy khách hàng làm trung tâm.

### TRÍ

Coi sáng tạo là sức sống, là đòn bẩy phát triển, đề cao tinh thần dám nghĩ, dám làm, luôn chủ động cải tiến, nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ và đề cao chủ trương xây dựng một “Doanh nghiệp học tập”.

### TỐC

Đặt “Tốc độ, hiệu quả trong từng hành động” làm tôn chỉ và lấy “Quyết định nhanh – Đầu tư nhanh – Triển khai nhanh – Bán hàng nhanh – Thay đổi và thích ứng nhanh” làm giá trị bản sắc.

### TINH

Đặt mục tiêu “Con người tinh hoa – Sản phẩm và Dịch vụ tinh hoa – Cuộc sống tinh hoa – Xã hội tinh hoa” trong mọi hoạt động

### NHÂN

Xây dựng các mối quan hệ bằng sự thiện chí, tình nhân ái và tinh thần nhân văn, coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất, tạo dựng “Nhân hòa” trên cơ sở công bằng, chính trực và nêu cao sức mạnh đoàn kết.

# Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi (tiếp theo)

## Văn hóa dịch vụ Vinhomes

Vinhomes cung cấp dịch vụ Bất động sản chuyên nghiệp, an toàn và đáng tin cậy cho khách hàng và phát triển văn hóa dịch vụ lấy khách hàng làm trọng tâm. Mọi ý kiến của khách hàng đều được lắng nghe và xử lý tận tâm, hợp lý.

Vinhomes lấy chữ HAPPY là gen dịch vụ của mình với mong muốn đem lại Hạnh phúc ngập tràn cho từng cư dân, từng căn nhà.



### HEART – TẬN TÂM

Khách hàng được phục vụ như người nhà. Trải nghiệm mang lại cho khách hàng vượt kỳ vọng tới từ việc được quan tâm, chăm sóc và được để ý tới cảm xúc. Hành vi giao tiếp thể hiện bằng các việc sau:

- Chủ động giúp đỡ, chào hỏi, giao tiếp bằng mắt
- Quan tâm, quan sát tinh tế
- Thể hiện sự đồng cảm và thấu hiểu



### PROFESSIONAL- TÁC PHONG CHUYÊN NGHIỆP

Luôn thể hiện sự chín chu và chuẩn mực trong tác phong, diện mạo, lời nói.



### PROMPT – KỊP THỜI ĐÚNG HẸN

Chủ động, không trì hoãn khi xử lý các tình huống. Thấu hiểu bối cảnh để đáp ứng tốt nhất. Giữ lời hứa (về thời gian) và thông tin lại đầy đủ nếu không thể đáp ứng.



### ATTITUDE – THÁI ĐỘ DỊCH VỤ

Thể hiện thái độ phù hợp với hoàn cảnh, thân thiện, đúng mực và tôn trọng.



### YES MINDSET – TƯ DUY LÀM ĐƯỢC

Coi việc của Khách hàng như là việc của mình. Tìm giải pháp tối đa để hỗ trợ khách hàng và đồng nghiệp với tinh thần làm chủ vấn đề.



# Ấn tượng Vinhomes 2024

Tổng doanh thu quy đổi<sup>1</sup> đạt mức kỷ lục

**141,6** NGHÌN TỶ ĐỒNG

tăng **12%** so với năm 2023 và **vượt 18%** kế hoạch đề ra

Lợi nhuận sau thuế đạt

**35,1** NGHÌN TỶ ĐỒNG

tăng **5%** so với năm 2023 và **vượt** kế hoạch đề ra

Bàn giao hơn

**19.000**

căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại<sup>2</sup>

Thực hiện giao dịch mua gần

**247** TRIỆU CỔ PHIẾU QUỸ

thể hiện cam kết mạnh mẽ trong việc gia tăng giá trị cho cổ đông

Nộp ngân sách nhà nước

**18,5** NGHÌN TỶ ĐỒNG

Đạt được

**4** CHỨNG NHẬN QUỐC TẾ UY TÍN

về Quản lý chất lượng, Môi trường, An toàn và sức khỏe nghề nghiệp, và Trách nhiệm xã hội (ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, SA8000)

Doanh số bán hàng<sup>3</sup> đạt

**103,9** NGHÌN TỶ ĐỒNG

tăng **19%** so với năm 2023 trong bối cảnh thị trường đang trên đà hồi phục

Doanh số chưa bàn giao đạt

**94,2** NGHÌN TỶ ĐỒNG

tạo tiền đề vững chắc cho doanh thu và lợi nhuận trong năm 2025

Tổng số cư dân tại các dự án Vinhomes trên toàn quốc đạt gần

**493** NGHÌN NGƯỜI<sup>4</sup>

Giá trị thương hiệu Vinhomes

**1,4** TỶ USD<sup>5</sup>

**Top 10** thương hiệu giá trị nhất Việt Nam

Giá trị vốn hóa thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đạt

**6,4** TỶ USD<sup>6</sup>

tương đương **164.296 tỷ đồng** - Là doanh nghiệp lớn thứ 7 về giá trị vốn hóa và doanh nghiệp bất động sản có vốn hóa lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam

Tiền và các khoản tương đương tiền đạt

**28,8** NGHÌN TỶ ĐỒNG

tăng **104%** so với thời điểm cuối năm 2023

<sup>1</sup> Tổng doanh thu quy đổi bao gồm doanh thu chuyển nhượng bất động sản, doanh thu từ cho thuê bất động sản, doanh thu khác và doanh thu từ dự án hợp tác kinh doanh (BCC), giao dịch bán lẻ lớn dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần (nếu có).

<sup>2</sup> Bao gồm căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong các dự án của Vinhomes, các dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup và các công ty con của Vingroup mà chỉ phí đầu tư và lợi ích kinh tế thuộc về Vinhomes.

<sup>3</sup> Doanh số bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ được quy đổi từ các giao dịch bán lẻ lớn. Giá trị doanh số là giá trị các hợp đồng ký mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ.

<sup>4</sup> Số liệu tính đến 31 tháng 12 năm 2024.

<sup>5</sup> Nguồn: Brand Finance.

<sup>6</sup> Tỷ giá hối đoái USD/VND: 25.551.

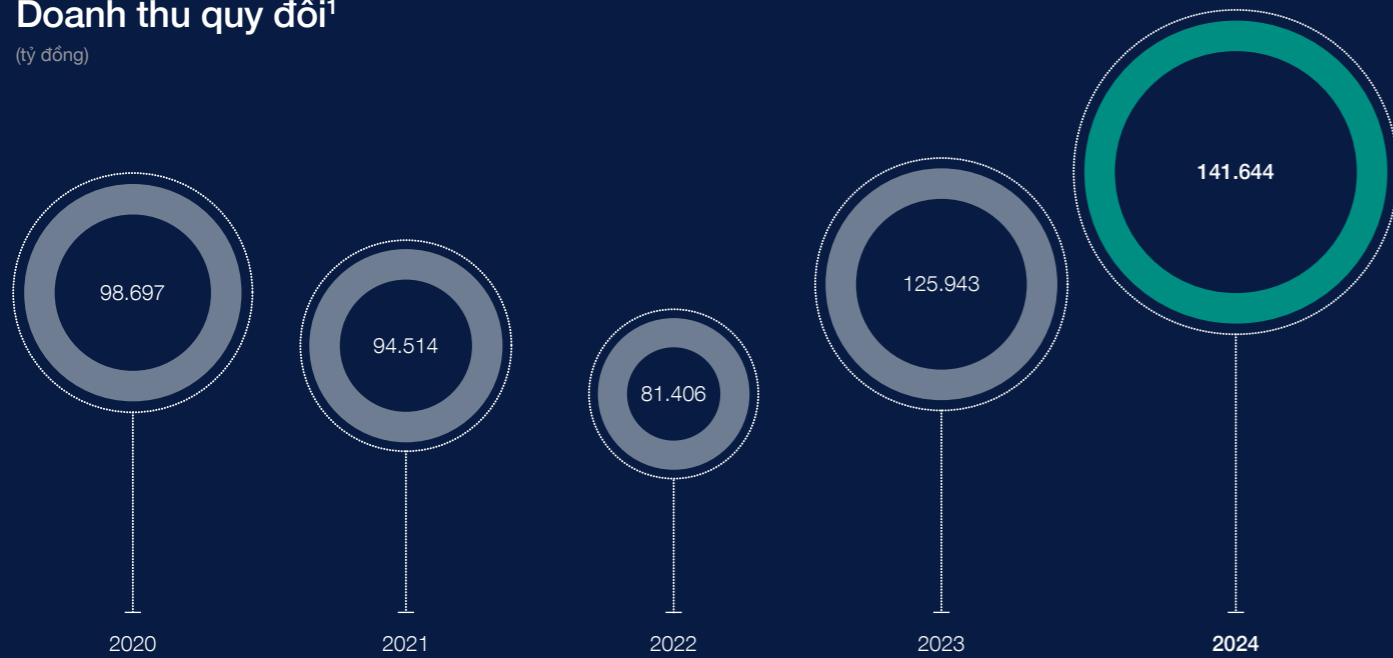


# Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2020 – 2024

Kết quả kinh doanh 2024 tăng trưởng ấn tượng và vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch nhờ các chiến lược kinh doanh xuất sắc và đẩy mạnh bán giao sản phẩm tại các dự án đại đô thị tới khách hàng.

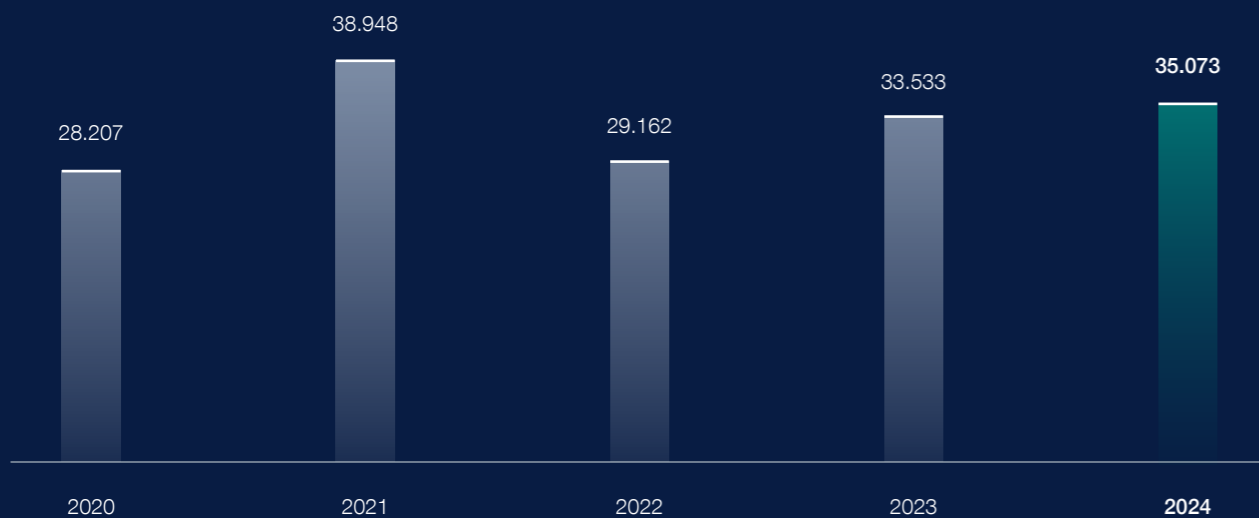
## Doanh thu quy đổi<sup>1</sup>

(tỷ đồng)



## Lợi nhuận sau thuế

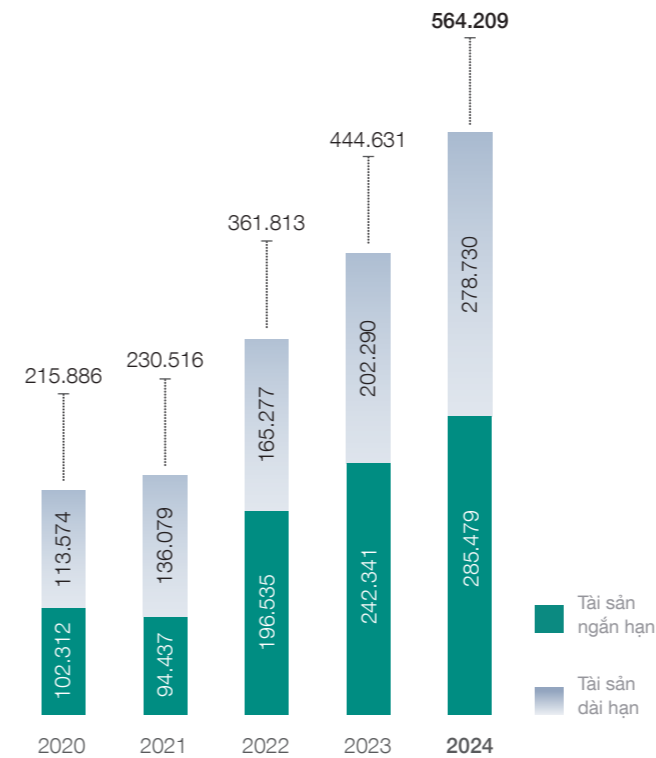
(tỷ đồng)



<sup>1</sup> Tổng doanh thu quy đổi bao gồm doanh thu chuyển nhượng bất động sản, doanh thu từ cho thuê bất động sản, doanh thu khác và doanh thu từ dự án BCC, giao dịch bán lẻ lớn dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần (nếu có)

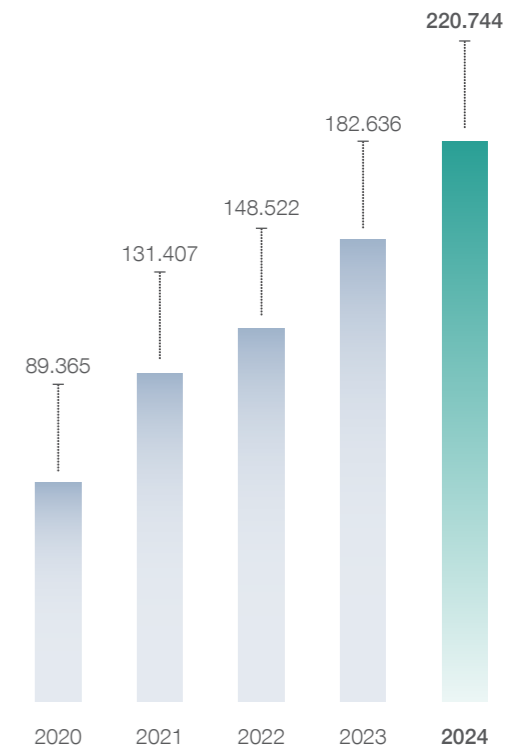
## Tổng tài sản

(tỷ đồng)



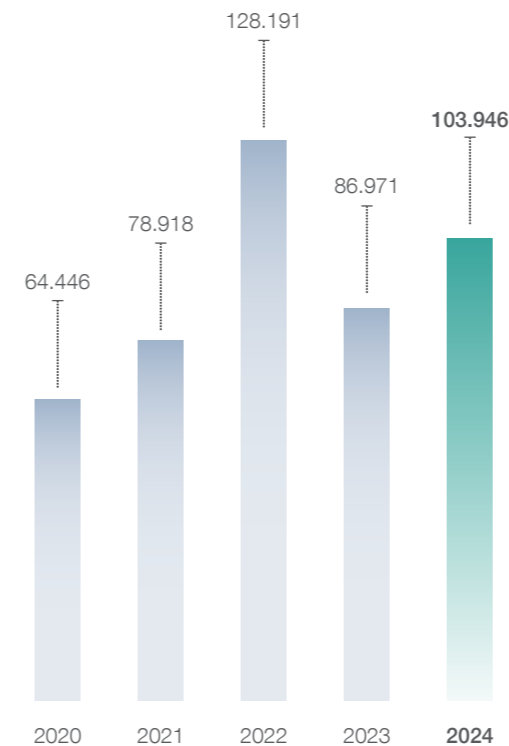
## Vốn chủ sở hữu

(tỷ đồng)



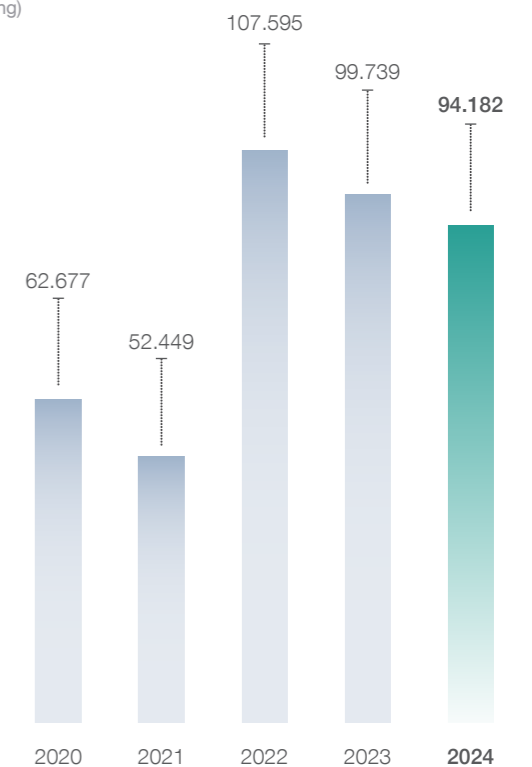
## Doanh số<sup>2</sup>

(tỷ đồng)



## Doanh số chưa bàn giao

(tỷ đồng)



<sup>2</sup> Doanh số bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ được quy đổi từ các giao dịch bán lẻ lớn. Giá trị doanh số là giá trị các hợp đồng ký mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ

# Các sự kiện nổi bật năm 2024

1

## Thiết lập kỷ lục mới với dòng sản phẩm độc đáo, lần đầu tiên xuất hiện tại thị trường Việt Nam

Quy mô Vinhomes Royal Island

**877** HA

Trong 9 tháng, Vinhomes Royal Island đã đón tới hơn

**2,5** TRIỆU LƯỢT KHÁCH

Vinhomes tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong trong lĩnh vực bất động sản cao cấp với sự ra mắt ấn tượng của **Vinhomes Royal Island**, mang đến một chuẩn mực sống hoàn toàn mới cho khách hàng với sự kết hợp hoàn hảo giữa thiên nhiên, tiện ích cao cấp và phong cách sống hoàng gia. Nằm trọn trên đảo Vũ Yên, Hải Phòng, với quy mô lên đến 877 ha và tổng mức đầu tư 2,4 tỷ USD, Vinhomes Royal Island đánh dấu sự hiện diện của mô hình độc đáo “đảo trong thành phố, thành phố trên đảo”. Dự án không chỉ đem đến trải nghiệm sở hữu bãi biển riêng biệt ngay sau nhà mà còn hội tụ nhiều tiện ích quốc tế đẳng cấp thượng lưu như quảng trường châu Âu, phố đi bộ - vui chơi - mua sắm ẩm thực bờ sông, tổ hợp Vinpearl Golf, bến du thuyền, học viện cưỡi ngựa hoàng gia, công viên giải trí VinWonders, trung tâm thương mại Vincom Mega Mall v.v, đồng thời giúp ghi nhận hàng loạt kỷ lục mới cho Vinhomes.

- Kỷ lục bán hàng: Chỉ sau **1 tháng** kể từ khi ra mắt, Vinhomes Royal Island đã ghi nhận gần **2.000 khách đặt mua**, trở thành tâm điểm bất động sản nổi bật nhất thị trường bất động sản phía Bắc nửa đầu 2024.
- Kỷ lục thi công & bàn giao: Chỉ sau **6 tháng** mở bán, với tiến độ thi công thần tốc, **hơn 500 căn shop thương mại dịch vụ và shophouses** đầu tiên đã được bàn giao tới khách hàng.

- Kỷ lục về tốc độ phát triển và thu hút khách hàng: Từ tháng 3 đến hết tháng 12/2024, Vinhomes Royal Island đã đón tới hơn **2,5 triệu lượt khách**, trở thành điểm đến sôi động tại Hải Phòng với các sự kiện, lễ hội diễn ra liên tục, góp phần biến dự án trở thành trung tâm mới của thành phố.

Bên cạnh đó, trong khuôn khổ hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam, Vinhomes ghi dấu ấn nổi bật với sự ra mắt của dự án Vinhomes Global Gate (Đông Anh, Hà Nội). Dự án nhận được sự quan tâm rất tích cực từ thị trường nhờ vị trí chiến lược tại cửa ngõ phía Đông Bắc Thủ Đô, cùng nhiều tiện ích vượt trội, trở thành đòn bẩy quan trọng cho sự tăng trưởng của thị trường bất động sản. Đặc biệt, với việc Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia nằm liền kề dự án đã được khởi công và dự kiến hoàn thành xây dựng vào tháng 7/2025, Vinhomes Global Gate không chỉ mang tới không gian sống hiện đại, đẳng cấp cho cư dân tinh hoa, mà còn khai mở cơ hội kinh doanh sinh lời đột phá tại điểm đến quốc tế mới của Thủ đô.

2

## Chào đón hàng triệu du khách tới các khu đô thị Vinhomes với chiến lược phát triển điểm đến khác biệt

Thu hút gần

**160** NGHÌN LƯỢT KHÁCH

Tham gia sự kiện chào đón năm mới 2024 tại Grand World

Đón hơn

**130** NGHÌN LƯỢT KHÁCH

Tham dự đại nhạc hội “Anh trai vượt ngàn chông gai” tại Ocean City

Một trong những điểm nhấn trong chiến lược phát triển của Vinhomes là việc liên tục tổ chức các sự kiện lớn, thu hút hàng triệu du khách và cư dân đến trải nghiệm tại các khu đô thị. Các sự kiện này không chỉ mang lại những trải nghiệm giải trí đặc sắc mà còn giúp tăng cường hiệu quả quảng bá thương hiệu Vinhomes. Đơn cử như **Lễ hội âm nhạc đẳng cấp quốc tế 8Wonder Winter 2024** tại Vinhomes Grand Park. Với sự góp mặt đặc biệt của nhóm nhạc Imagine Dragons, sự kiện đã lập nên những kỷ lục chưa từng có, thu hút hàng trăm nghìn khách, trong nước và quốc tế, đưa Vinhomes Grand Park trở thành điểm đến không thể bỏ qua tại TP.HCM. Tương tự, **sự kiện chào đón năm mới 2024 tại Grand World** cũng tạo dấu ấn mạnh mẽ khi thu hút gần **160.000 lượt khách**. Trong khi đó, khu phố Hàn Quốc thu nhỏ – K-Town ghi

nhận **hơn 80.000 lượt khách** tham dự chuỗi hoạt động hấp dẫn trong ba ngày 26 đến 28 tháng 4. Đặc biệt, **đại nhạc hội “Anh trai vượt ngàn chông gai” tại Ocean City đã đón hơn 130.000 lượt khách**, khẳng định sức hút của Ocean City như một trung tâm giải trí và du lịch mới của thủ đô Hà Nội. Những sự kiện này không chỉ mang đến không khí sôi động cho khu đô thị mà còn góp phần nâng cao giá trị của bất động sản khu vực, tạo ra những trải nghiệm sống và làm việc lý tưởng cho cộng đồng cư dân.



### 3 Ra mắt Vinhomes Market đạt kết quả tích cực

Chỉ trong 2 tháng kể từ khi ra mắt, Vinhomes Market ghi nhận hơn

**8,2** TRIỆU LƯỢT TRUY CẬP

Tháng 10 năm 2024, Vinhomes chính thức ra mắt Vinhomes Market, giải pháp giao dịch bất động sản trực tuyến hàng đầu tại Việt Nam, khẳng định vị thế tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Đây là một phần trong chiến lược số hóa của Vinhomes, nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng và tối ưu hóa quy trình giao dịch bất động sản. Vinhomes Market không chỉ là một nền tảng giao dịch trực tuyến, mà còn là một hệ sinh thái hoàn chỉnh, giúp khách hàng có thể tìm kiếm BĐS, tham quan dự án qua các tính năng công nghệ tiên tiến như Virtual Tour, AI, 3D, và thanh toán trực tuyến. 3T giá trị bao gồm “Truy cập trực tiếp – Trải nghiệm trực quan – Thủ

tục trực tuyến” giúp khách hàng an tâm với thông tin minh bạch, đồng thời tiết kiệm đáng kể thời gian và chi phí giao dịch. Chỉ trong hai tháng kể từ khi ra mắt, Vinhomes Market đã ghi nhận hơn 8,2 triệu lượt truy cập, tăng trưởng 258% so với giai đoạn trước đó. Vinhomes Market không chỉ tối ưu hóa công nghệ mà còn khẳng định tầm nhìn chiến lược của Vinhomes trong việc xây dựng một môi trường giao dịch minh bạch, hiệu quả, phục vụ tốt nhất nhu cầu của khách hàng và nhà đầu tư.

### 4 Tăng cường hợp tác chiến lược với các tập đoàn quốc tế lớn

Năm 2024, Vinhomes tiếp tục mở rộng ký kết các hợp tác chiến lược với các tập đoàn lớn và danh tiếng quốc tế, củng cố vị thế của mình trên thị trường bất động sản. Một trong những sự kiện hợp tác quan trọng là với **Tập đoàn Mitsubishi Corporation** đến từ Nhật Bản. Hai bên đã ký kết Biên bản ghi nhớ hợp tác toàn diện trên ba lĩnh vực then chốt: Phát triển đô thị và kinh doanh bất động sản, Quản lý đô thị thông minh và chuyển đổi kỹ thuật số, và Chuyển đổi năng lượng. Đặc biệt, hai bên thống nhất sẽ nghiên cứu các giải pháp tối ưu hóa sử dụng năng lượng để cắt giảm lượng khí thải CO<sub>2</sub>, phát triển đô thị gắn với phát triển

cơ sở hạ tầng, qua đó thúc đẩy quá trình đô thị hóa gắn với bảo vệ môi trường và xây dựng xã hội bền vững. Cùng với đó, Vinhomes cũng ký kết thỏa thuận chiến lược với **Tập đoàn Nomura Real Estate** (Nhật Bản) để thúc đẩy phát triển các dự án bất động sản (BDS) Nhà ở, BDS Thương mại, Logistics và các lĩnh vực trọng tâm khác liên quan đến BDS tại Việt Nam. Việc thúc đẩy hợp tác chiến lược giữa hai nhà phát triển BĐS hàng đầu kỳ vọng sẽ mang đến cho thị trường những dự án đô thị đẳng cấp quốc tế, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống và cơ sở hạ tầng tại Việt Nam.

### 5 Hoàn tất thương vụ mua lại cổ phiếu quỹ, tăng cường giá trị cho cổ đông

Vinhomes hoàn tất mua lại

**247** TRIỆU CỔ PHIẾU VHM

Với tổng giá trị

**11.000** TỶ ĐỒNG

Trong năm 2024, Vinhomes đã hoàn tất thương vụ mua lại cổ phiếu với quy mô lớn nhất lịch sử thị trường chứng khoán Việt Nam với tổng cộng 247 triệu cổ phiếu VHM được mua lại trong giai đoạn 23/10 đến 21/11/2024, tương đương tổng giá trị khoảng 11 nghìn tỷ đồng. Thương vụ này phản ánh chiến lược quản trị vốn hiệu quả của Công ty, hướng tới tối ưu hóa cấu trúc vốn, đồng thời gia tăng lợi ích cho cổ đông. Việc giảm số lượng cổ phiếu lưu hành không chỉ trực tiếp nâng

tỷ lệ sở hữu của cổ đông hiện hữu, mà còn cải thiện các chỉ số tài chính quan trọng như Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS), qua đó nâng cao sức hấp dẫn của cổ phiếu đối với nhà đầu tư. Đồng thời, quy mô của giao dịch cũng phản ánh năng lực tài chính vững mạnh và sự tự tin của ban lãnh đạo về triển vọng phát triển của Công ty, qua đó củng cố niềm tin của nhà đầu tư vào tiềm năng tăng trưởng dài hạn của Vinhomes.



# Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2024

## THƯƠNG HIỆU QUỐC GIA 2024

Vinhomes được vinh danh là **thương hiệu và sản phẩm tiêu biểu trong chương trình “Thương hiệu quốc gia Việt Nam 2024”** nhờ đóng góp vào tích cực cho quá trình di chuyển xanh và chuyển đổi xanh, lan tỏa mạnh mẽ, hướng tới mục tiêu Net Zero vào năm 2050. Các sản phẩm của Vinhomes, với

thiết kế hiện đại, cơ sở hạ tầng tiện ích đồng bộ và không gian sống xanh, đáp ứng nhu cầu về nhà ở chất lượng cao của người dân Việt Nam và cộng đồng quốc tế, đã vượt qua kỳ xét chọn nghiêm ngặt từ các chuyên gia và cơ quan Nhà nước, khẳng định vị thế dẫn đầu trong thị trường bất động sản Việt Nam.

## DEVELOPER OF THE YEAR VIETNAM 2024 Dot Property Vietnam Awards 2024

Vinhomes xuất sắc giành giải **“Developer of the Year Vietnam 2024”** tại **Dot Property Vietnam Awards 2024**, nhờ những thành tựu vượt trội trong phát triển bền vững và sự đóng góp tích cực cho ngành bất động sản Việt Nam. Giải

thường ghi nhận vai trò tiên phong của Vinhomes trong việc tạo dựng các biểu tượng đô thị mới, lan tỏa phần vinh và góp phần đáng kể vào việc thay đổi diện mạo của nhiều đô thị của khắp các tỉnh thành phố trên cả nước.

## TOP 10 THƯƠNG HIỆU GIÁ TRỊ NHẤT VIỆT NAM Brand Finance

Vinhomes được xếp trong **top 10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam** do công ty định giá thương hiệu toàn cầu **Brand Finance** công bố với giá trị thương hiệu đạt **1,414 tỷ USD**, là thương hiệu có giá trị cao nhất trong hệ sinh thái Vingroup.

Bất động sản Vinhomes được đánh giá cao không chỉ bởi chất lượng và tiến độ xây dựng, thiết kế và cảnh quan, mà còn được yêu thích bởi hệ thống hạ tầng, tiện ích đồng bộ, chất lượng dịch vụ, và môi trường sống an toàn, văn minh.

## NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TỐT NHẤT VIỆT NAM NĂM 2024 Euromoney

Vinhomes khẳng định vị thế dẫn đầu tại giải thưởng quốc tế uy tín **Euromoney** với đánh giá cao về danh tiếng, chất lượng dịch vụ, và khả năng dẫn dắt thị trường bất động sản Việt Nam. Giải thưởng ghi nhận những nỗ lực của Vinhomes trong việc kiến tạo những khu đô thị đáng sống, góp phần nâng tầm bất động sản Việt Nam về quy mô, chất lượng sản phẩm. Bên cạnh đó, Vinhomes cũng thể hiện vị thế nổi bật trên thị trường với

những kỷ lục bán hàng góp phần thúc đẩy thanh khoản, truyền cảm hứng cho toàn thị trường ngay cả khi lĩnh vực bất động sản đối diện nhiều thách thức. Công ty cũng liên tục đa dạng hóa danh mục sản phẩm từ nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, bất động sản công nghiệp, ứng biến linh hoạt trước những biến đổi của thị trường. Nhờ đó, giá trị thương hiệu và giá trị bất động sản Vinhomes luôn gia tăng.

## DỰ ÁN ĐÁNG SỐNG 2024 Vinhomes Royal Island

Tại Diễn đàn “Phát triển bền vững thị trường bất động sản và trao chứng nhận Dự án đáng sống 2024” do Liên đoàn thương mại & công nghiệp Việt Nam VCCI cùng Tạp chí Diễn đàn doanh nghiệp tổ chức, Dự án Vinhomes Royal Island tại Hải Phòng đã xuất sắc đón

nhận hai chứng nhận danh giá **“Dự án đáng sống tiềm năng năm 2024”** và **“Dự án có hạ tầng tiêu biểu”**. Vượt qua các tiêu chí đánh giá khắt khe của hội đồng chuyên gia, Vinhomes Royal Island được minh chứng là điểm đến đẳng cấp, là nơi hội tụ những tiện ích vượt trội.

## TOP 10 DỰ ÁN ĐÔ THỊ VÀ NHÀ Ở TIỀM NĂNG NHẤT NĂM 2024 Vinhomes Golden Avenue

Cũng trong khuôn khổ Diễn đàn “Phát triển bền vững thị trường bất động sản và trao chứng nhận Dự án đáng sống 2024”, dự án Vinhomes Golden Avenue tại Móng Cái, Quảng Ninh nhận giải **“Dự án đáng sống 2024”** nhờ những tiện ích độc đáo và không gian sống đẳng cấp. Mô hình Asia Vibe với các khu phố theo chủ đề đặc biệt đã thu hút nhiều thương

hiệu lớn và du khách đến tham quan, tạo ra tiềm năng lớn cho hoạt động kinh doanh và du lịch tại khu vực này. Bên cạnh đó, Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes) và Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (VIRES) đã vinh danh dự án Vinhomes Golden Avenue là **Top 10 dự án đô thị và nhà ở tiềm năng nhất năm 2024**.

## DỰ ÁN KHU PHỨC HỢP TIÊU BIỂU TẠI VIỆT NAM Vinhomes Ocean Park 3

Vượt qua những tiêu chuẩn đánh giá khắt khe của hội đồng thẩm định, Ocean City và Vinhomes Ocean Park 3 vừa giành cú đúp giải thưởng tại APPA 2024:

Five Star Winner (giải cao nhất, 5 sao danh giá) ở hạng mục **“Giải thưởng Dự án Khu phức hợp tốt nhất tại Việt Nam”**. Ngoài ra, Ocean City còn đạt giải **“Đề cử khu vực châu Á Thái Bình Dương”** để tiếp tục hành trình “mang chuông đi đánh xứ người”, khẳng định sự phát triển vượt bậc của thị trường BĐS Việt Nam với những đại đô thị tầm cỡ quốc tế.

## DỰ ÁN KHU PHỨC HỢP TỐT NHẤT TẠI VIỆT NAM Ocean City

Vinhomes Ocean Park 3 được vinh danh ở hạng mục Award Winner - Giải thưởng **“Dự án Khu phức hợp tiêu biểu tại Việt Nam”** khi mang tới cho “thành phố điểm đến” phía đông Thủ đô một không gian sống đậm chất nghỉ dưỡng cùng hệ thống tiện ích đẳng cấp có một không hai, giúp cư dân được sống - làm việc - nghỉ dưỡng trong cùng một không gian.

• “Thành phố điểm đến” Ocean City cũng được vinh danh ở giải thưởng

Thành tích mà các dự án của Vinhomes đạt được trong khuôn khổ giải thưởng APPA chính là sự ghi nhận và khẳng định dấu ấn đẳng cấp, khác biệt mà thương hiệu này đã xây dựng trong suốt hành trình hơn 10 năm kiến tạo “Nơi hạnh phúc ngập tràn”.



# Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Bước sang năm 2025, Vinhomes sẽ tiếp tục đổi mới sáng tạo, bứt phá thành công, tiếp tục tăng trưởng bền vững và mang lại những giá trị tích cực cho Cổ đông, Khách hàng cũng như Đối tác.



**Phạm Thiếu Hoa**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

**Kính thưa Quý Cổ đông,  
Khách hàng và Đối tác,**

**Năm 2024** là một năm kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức, đặc biệt là tình hình căng thẳng địa chính trị, biến động lãi suất và tỷ giá. Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam đã ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ, đạt mức tăng trưởng 7,09%, vượt mục tiêu đề ra, đưa Việt Nam trở lại như một ngôi sao tăng trưởng trong khối ASEAN, với các lĩnh vực sản xuất, thương mại và thu hút FDI tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt. Thị trường bất động sản có những tín hiệu chuyển biến tích cực, nguồn cung từng bước được cải thiện. Sự thay đổi của các Luật quan trọng như Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và nền lãi suất đi ngang cũng đã giúp niềm tin người mua nhà dần quay trở lại, lượng vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản gia tăng.

Với động lực từ thị trường và sức mạnh bền bỉ, Vinhomes đã có những bước phát triển đáng ghi nhận trong năm 2024, tiếp tục khẳng định hình mẫu doanh nghiệp đứng đầu trong lĩnh vực Bất động sản. Một trong những điểm nhấn nổi bật là việc ra mắt thành công dự án Vinhomes Royal Island vào tháng 3/2024, quy mô 877 ha tọa lạc tại đảo Vũ Yên, Hải Phòng, tạo cú hích mạnh mẽ cho thị trường bất động sản phía Bắc nói riêng và cả nước nói chung. Chỉ trong một thời gian ngắn, dự án đã thu hút gần 2.000 khách hàng đặt mua, minh chứng cho sự tin tưởng của thị trường và khách hàng vào chất lượng sản phẩm mà Vinhomes mang lại.

Nhờ đó, kết quả kinh doanh của Vinhomes trong năm 2024 cũng đã đạt được nhiều thành tựu ấn tượng. Giá trị hợp đồng ký mới trong năm (doanh số) và doanh số chưa bàn giao vẫn duy trì ở mức cao, lần lượt đạt 103,9 nghìn tỷ đồng và 94,2 nghìn tỷ đồng nhờ kết quả bán hàng khả quan tại các đại đô thị, đặc biệt là tại dự án Vinhomes Royal Island. Tổng doanh thu thuần hợp nhất quy đổi (bao gồm doanh thu từ các hoạt động của Vinhomes và các hợp đồng hợp tác kinh doanh) đạt kỷ lục mới, tại 141.644 tỷ đồng, xuất sắc vượt kế hoạch năm 2024, tương đương với mức tăng trưởng 12% so với năm 2023. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt 35.073 tỷ đồng, hoàn thành kế

hoạch năm, nhờ vào việc bàn giao đúng tiến độ các đại dự án đang triển khai. Ngoài ra, Vinhomes còn phát hành thành công nhiều khoản trái phiếu với tổng giá trị lên tới 22.400 tỷ đồng trong năm 2024, minh chứng rõ nét cho khả năng tiếp cận nguồn vốn mới cũng như khả năng đảm bảo nguồn lực phát triển các dự án của Công ty.

Không chỉ trong hoạt động kinh doanh, Vinhomes còn tiếp tục khẳng định vị thế thương hiệu với những đóng góp quan trọng cho cộng đồng. Cùng với các đối tác, Vinhomes đã tham gia tích cực vào các hoạt động từ thiện, hỗ trợ đồng bào miền Trung bị ảnh hưởng bởi cơn bão Yagi, đồng thời tổ chức nhiều sự kiện văn hóa, giải trí lớn, thu hút hàng triệu lượt khách đến trải nghiệm tại các khu đô thị. Các siêu sự kiện như Đại nhạc hội “Anh trai vượt ngàn chông gai”, đêm chung kết chuỗi sự kiện “Chị đẹp Hải Phòng: Sáng tâm hồn - Ngời khí chất” và các Đại nhạc hội Chào năm mới 2025 đã thu hút hàng triệu lượt khách tham dự, đưa các khu đô thị Vinhomes trở thành điểm đến mới trong khu vực.

Đặc biệt, năm 2024 đánh dấu một cột mốc quan trọng trong hoạt động vận hành khi Vinhomes đạt được bộ tứ chứng nhận quốc tế uy tín về quản lý chất lượng, môi trường, an toàn và sức khỏe nghề nghiệp, trách nhiệm xã hội (ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, SA8000), khẳng định cam kết nâng cao chất lượng quản lý theo chuẩn quốc tế và hướng tới xây dựng môi trường sống bền vững cho cộng đồng.

Về công tác quản lý khu đô thị, Vinhomes tiếp tục khẳng định vị thế thương hiệu vận hành hàng đầu trong ngành, đặc biệt trong việc ứng phó với cơn bão số 3 – siêu bão Yagi. Ban quản lý các khu đô thị đã chủ động triển khai các phương án phòng chống bão và khắc phục hậu quả nhanh chóng, đảm bảo an toàn cho cư dân và duy trì chất lượng sống.

# Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Bên cạnh những thành tựu kinh doanh ấn tượng, Vinhomes còn khẳng định dấu ấn mạnh mẽ với những đóng góp thiết thực cho cộng đồng và xã hội.

Phạm Thiếu Hoa - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bên cạnh đó, Vinhomes đã thực hiện thành công giao dịch mua lại cổ phiếu quỹ quy mô lớn trong năm 2024, phản ánh năng lực tài chính vững mạnh, sự tự tin của ban lãnh đạo đối với triển vọng phát triển của Công ty và thể hiện cam kết của công ty trong việc gia tăng giá trị cho cổ đông, qua đó củng cố niềm tin của nhà đầu tư vào tiềm năng tăng trưởng dài hạn của Vinhomes.

Với những nỗ lực và thành công đạt được, Vinhomes vinh dự được vinh danh với nhiều giải thưởng trong nước và quốc tế uy tín, từ “Thương hiệu quốc gia Việt Nam” đến giải thưởng “Nhà phát triển bất động sản nhà ở tốt nhất Việt Nam năm 2024” do tạp chí toàn cầu Euromoney bình chọn. Đây là những ghi nhận xứng đáng cho những nỗ lực không ngừng của chúng tôi trong việc nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ, và góp phần phát triển ngành bất động sản Việt Nam.

**Bước sang năm 2025**, nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là thị trường bất động sản, dự báo sẽ ghi nhận nhiều triển vọng sáng, thúc đẩy tăng trưởng, dù vẫn phải đối mặt với không ít thách thức và biến động. Với nền móng vững chắc, Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện các dự án hiện hữu và mở rộng các dự án chiến lược, tập trung phát triển các khu đô thị kiểu mẫu tại các tỉnh thành như Hà Nội, Hải Phòng, TP HCM, Long An,..., đồng thời sẽ tiếp tục đẩy mạnh chiến lược phát triển điểm đến cho khu vực. Bên cạnh đó, Vinhomes cũng sẽ tiên phong trong phát triển môi trường sống xanh và thông minh, hướng tới những quy chuẩn quốc tế.

Trong kỳ nguyên phát triển mới - Kỳ nguyên vươn mình của dân tộc, Việt Nam chủ trương đẩy mạnh công nghệ chiến lược, chuyển đổi số, chuyển đổi xanh, lấy khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo làm động lực chính cho phát triển. Không nằm ngoài xu thế này, Vinhomes sẽ tích cực đầu tư phát triển công nghệ trên mọi mặt hoạt động, đặc biệt tập trung vào nâng cấp hoạt động quản

lý vận hành khu đô thị như tích hợp Bản đồ số và nâng cấp ứng dụng Vinhomes Resident thành Super App, đẩy nhanh tốc độ phục vụ và nâng cao trải nghiệm của khách hàng, đáp ứng mọi nhu cầu của người dân.

Về quản trị, Vinhomes cam kết tối ưu hóa và tinh gọn các quy trình, nhằm tối đa hóa suất đầu tư và tăng tính cạnh tranh của sản phẩm. Ngoài ra, việc phát triển văn hóa doanh nghiệp cũng sẽ là ưu tiên quan trọng, đặc biệt trong việc phát triển nhân sự lãnh đạo, cũng như đào tạo và phát triển nhân sự mới.

Đối mặt với một năm 2025 được dự báo là năm bản lề của kỷ nguyên phát triển mới và sẽ mở ra nhiều cơ hội cho những doanh nghiệp có nền tảng quản trị vững chắc, hoạt động lành mạnh, Vinhomes sẽ tiếp tục **đổi mới sáng tạo, bứt phá thành công**, tiếp tục tăng trưởng bền vững và mang lại những giá trị tích cực cho Cổ đông, Khách hàng cũng như Đối tác. Chúng tôi rất mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị trên chặng đường phía trước.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời tri ân chân thành và kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng cảm ơn!



Phạm Thiếu Hoa  
Chủ tịch Hội đồng quản trị



# Giới thiệu Vinhomes

26	Tổng quan Vinhomes
28	Các dấu mốc phát triển
32	Lĩnh vực kinh doanh
46	Hội đồng Quản trị
50	Ban Giám đốc
52	Ban Kiểm soát
54	Chiến lược phát triển dài hạn

# Tổng quan Vinhomes

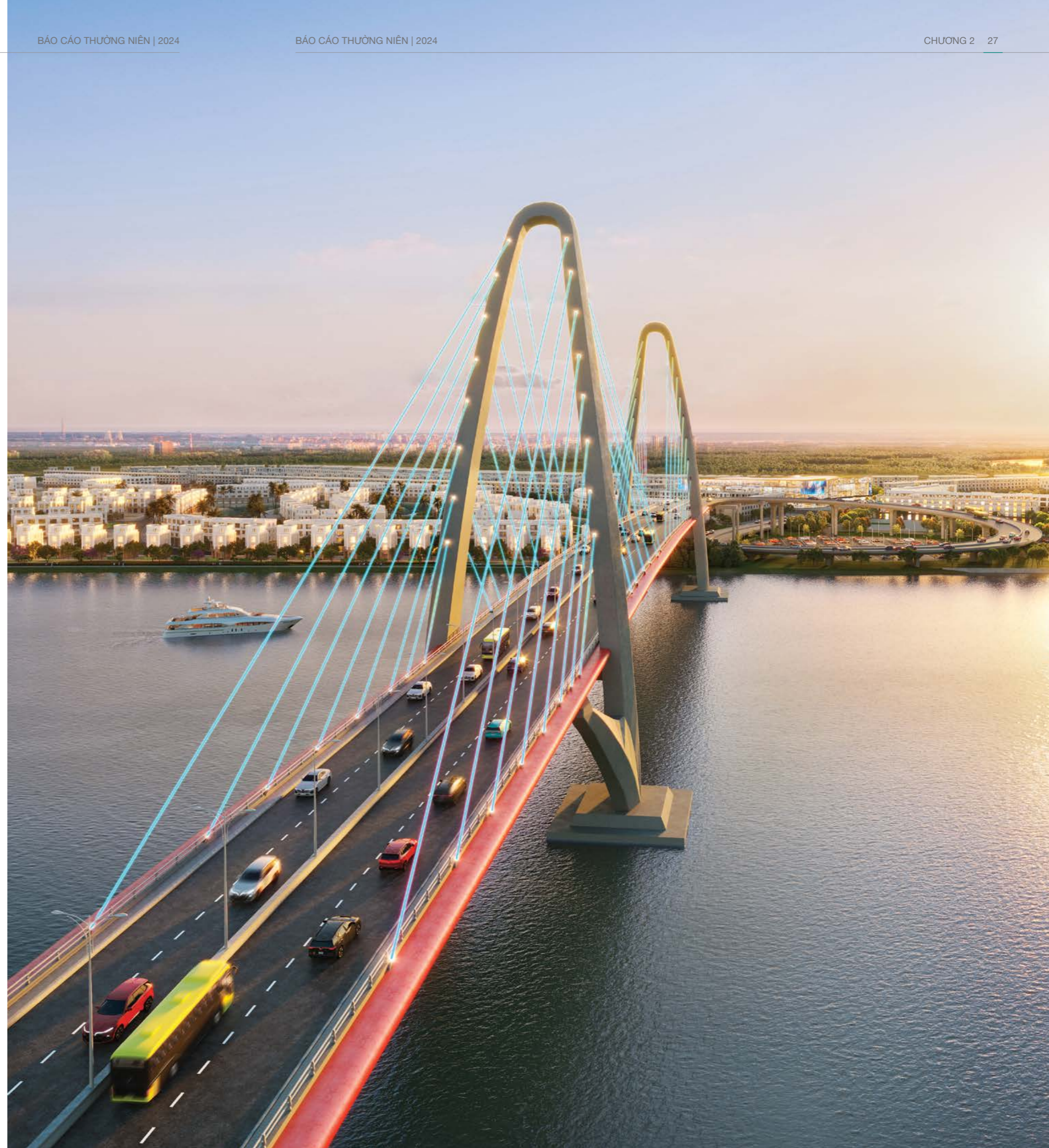
Tên doanh nghiệp	CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
Mã cổ phiếu	VHM
Vốn điều lệ	41.074.120.040.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024)
Trụ sở chính	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và mã số thuế	0102671977
Website	<a href="https://vinhomes.vn">https://vinhomes.vn</a>

## Vinhomes – nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam với vị thế dẫn đầu về thị phần và quy mô quỹ đất

Công ty Cổ phần Vinhomes (**gọi tắt là “Vinhomes”** hoặc **“Công ty”**) là công ty phát triển bất động sản số một tại Việt Nam với vị thế dẫn đầu về thị phần và quy mô quỹ đất. Vinhomes hoạt động trong lĩnh vực phát triển và vận hành bất động sản nhà ở, văn phòng, khu công nghiệp, thương mại dịch vụ, và bất động sản kết hợp với nghỉ dưỡng. Các dự án của Vinhomes cung cấp các phẩm ở tất cả các phân khúc, với sự tập trung ở phân khúc trung và cao cấp theo mô hình đẳng cấp quốc tế, sở hữu vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao trên toàn quốc, và các thành phố có nhiều tiềm năng về phát triển kinh tế – du lịch. Thương hiệu Vinhomes bao gồm các dòng sản phẩm nhà ở thương mại Vinhomes Diamond, Vinhomes Ruby, Vinhomes Sapphire, và nhà ở xã hội Happy Home.

Công ty là đơn vị tiên phong phát triển các dự án khu đô thị phức hợp quy mô lớn và các công trình mang tính biểu tượng tại Việt Nam, sở hữu hạ tầng phát triển đồng bộ với đa dạng tiện ích và dịch vụ, ứng dụng công nghệ thông minh, phát huy tối đa lợi thế của hệ sinh thái Vingroup. Nhờ đó, Vinhomes được công nhận là chủ đầu tư dẫn dắt thị trường bất động sản Việt Nam, góp phần kiến tạo môi trường sống xanh, thông minh, với cộng đồng cư dân văn minh, hiện đại, đồng thời nâng tầm bất động sản Việt Nam thông qua các khu đô thị kiểu mẫu đạt chuẩn quốc tế.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 17 tháng 05 năm 2018 với mã chứng khoán **VHM**.



# Các dấu mốc phát triển

## 2002 - 2011



### 2002

Thành lập Công ty Cổ phần Vincom, tiền thân của Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần, công ty mẹ của Vinhomes

### 2008

Thành lập Công ty Cổ phần Đô thị BIDV – PP, tiền thân của Vinhomes với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 300 tỷ đồng

### 2009

Đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

### 2010

Tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng

### 2011

Trở thành công ty đại chúng và được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (UPCOM) với mã chứng khoán NHN

Khởi công xây dựng Vinhomes Times City tại Hà Nội, dự án khu đô thị phức hợp cao cấp đầu tiên tại Hà Nội sở hữu phong cách kiến trúc sinh thái thân thiện của đảo quốc Singapore với 12.700 căn hộ

## 2013



Lần đầu ra mắt thương hiệu Vinhomes. Theo đó, các khu đô thị tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh được đặt tên thương mại chính thức, đặt nền móng cho các dự án đô thị có tiến tố Vinhomes sau này

Đưa vào vận hành Vinhomes Royal City tại Hà Nội, dự án khu đô thị phức hợp cao cấp theo mô hình Thành phố Châu Âu với gần 5 nghìn căn hộ

Hoàn thành xây dựng khu đô thị Vinhomes Times City

## 2014



Khởi công xây dựng Vinhomes Central Park tại Thành phố Hồ Chí Minh, đánh dấu sự ra mắt của Vinhomes tại thị trường miền Nam, với công trình biểu tượng Landmark 81 và hơn 10 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại

Đưa vào vận hành Vinhomes Riverside tại Hà Nội

## 2016 - 2018



### 2016

Hoàn thành dự án Vinhomes Central Park và đưa vào vận hành

### 2017

Đưa vào vận hành Vinhomes Golden River tại Thành phố Hồ Chí Minh, dự án khu đô thị sang trọng bậc nhất với vị trí đắc địa tại trung tâm thành phố, tọa lạc bên bờ sông Sài Gòn

### 2018

Đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes, tăng vốn điều lệ lên 28.365 tỷ đồng và niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán VHM

Mở bán Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City tại Hà Nội, hai siêu dự án với mô hình Đại đô thị đẳng cấp quốc tế

Đưa vào vận hành Landmark 81 tại Vinhomes Central Park, tòa nhà đạt kỷ lục công trình cao nhất Việt Nam với 81 tầng và chiều cao 460 mét

Ra mắt thương hiệu Happy Home, cung cấp giải pháp nhà ở xã hội cho đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình

# Các dấu mốc phát triển

## 2019



Quy hoạch các dòng sản phẩm thành các thương hiệu gồm Vinhomes Diamond, Vinhomes Ruby, Vinhomes Sapphire với thiết kế phù hợp với khách hàng ở từng phân khúc hạng sang, cao cấp và trung cấp

Mở bán Đại dự án Vinhomes Grand Park tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với tỷ lệ hấp thụ vượt trội ngay khi mở bán

## 2020



Ra mắt sàn giao dịch bất động sản trực tuyến Vinhomes Online để kịp thời hỗ trợ khách hàng trong bối cảnh đại dịch Covid-19 bùng phát

Tăng cường số hóa tạo tiện ích cho cư dân, tiếp tục đẩy mạnh chiến lược bán lẻ lớn, giúp đa dạng hóa sản phẩm cho khách hàng, tăng thanh khoản, phục vụ việc phát triển các dự án trong danh mục

Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu công nghiệp Vinhomes (VHIZ), mở rộng lĩnh vực kinh doanh phát triển bất động sản công nghiệp tại các thành phố trọng điểm sở hữu hạ tầng giao thông hàng hải và đường bộ phát triển như Hải Phòng, Quảng Ninh

## 2021



Triển khai mô hình kinh doanh O2O (Online-to-Offline) nhằm thúc đẩy kinh doanh và giao dịch bất động sản đa nền tảng

Đưa vào vận hành TechnoPark tại Vinhomes Ocean Park, tòa nhà thông minh đạt chứng chỉ LEED Platinum với tính năng vượt trội tương đương các tòa nhà thông minh Top 10 thế giới

## 2022 - 2023



### 2022

Đưa vào vận hành hai đại dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3 tại Hà Nội, đánh dấu sự hoàn thiện của Siêu quần thể đô thị biển 1.200 ha đẳng cấp thế giới tại phía Đông Thủ đô

Khởi công xây dựng hai dự án nhà ở xã hội đầu tiên mang thương hiệu Happy Home, với mục tiêu hiện thực hóa giấc mơ sở hữu nhà cho hàng triệu người lao động tại Việt Nam

### 2023

Mở bán Vinhomes Sky Park - dự án phức hợp nhà ở và thương mại cao tầng rộng 1,1 ha tại Bắc Giang

Ra mắt Vinhomes Golden Avenue tại Quảng Ninh, dự án khu đô thị phức hợp đẳng cấp tọa lạc tại vị trí chiến lược gần cửa khẩu Móng Cái

Ra mắt Siêu quần thể ẩm thực - vui chơi giải trí - mua sắm Mega Grand World và tổ hợp Center Point tại Vinhomes Ocean Park 2 và 3, góp phần đưa "Ocean City" rộng 1.200 ha trở thành trung tâm giải trí và nghỉ dưỡng mới ở khu vực phía Đông Hà Nội

## 2024



Mở bán Vinhomes Royal Island tại Hải Phòng, dự án đại đô thị có tổng diện tích lên tới gần 900 ha với mô hình Thành phố Đảo Hoàng Gia đầu tiên tại Việt Nam. Trong vòng 6 tháng kể từ khi ra mắt, Vinhomes đã bắt đầu bàn giao 500 căn nhà phố thương mại đầu tiên, thiết lập kỷ lục mới về tiến độ xây dựng và bàn giao

Chính thức khai trương Khu phố thương mại K-Town, Little Hongkong tại Vinhomes Ocean Park 2 và 3, đem lại trải nghiệm văn hóa đa dạng cho cư dân và du khách trong và ngoài nước với những phố ẩm thực - mua sắm - giải trí mang phong cách Hàn Quốc và Hongkong

Ra mắt giải pháp giao dịch bất động sản trực tuyến Vinhomes Market, khẳng định tầm nhìn đa dạng hóa kênh phân phối của Vinhomes theo xu hướng chuyển đổi số, song hành với việc cung cấp cho khách hàng giải pháp giao dịch bất động sản dễ dàng, an toàn, tiện lợi

# Lĩnh vực kinh doanh

## Phát triển và kinh doanh bất động sản nhà ở và thương mại dịch vụ

Tổng diện tích trung bình các dự án khu đô thị phức hợp

**300** HA  
TRỞ LÊN

Vinhomes là nhà phát triển bất động sản nhà ở lớn nhất Việt Nam, tập trung khai thác và kinh doanh các sản phẩm bất động sản nhà ở và nhà phố thương mại dịch vụ ở phân khúc trung và cao cấp. Từ năm 2018 tới nay, nằm trong chiến lược phát triển các bất động sản đẳng cấp quốc tế, Vinhomes chú trọng phát triển các dự án khu đô thị phức hợp quy mô lớn với tổng diện tích trung bình dao động từ khoảng 300ha trở lên, sở hữu vị trí đắc địa tại các thành phố trọng điểm, hạ tầng đồng bộ với tiện ích đầy đủ và dịch vụ đa dạng được tạo nên bởi hệ sinh thái các sản phẩm và dịch vụ của Vingroup. Mục tiêu của Vinhomes là nâng tầm chuẩn sống của cư dân, tạo ra môi trường sống văn minh, đẳng cấp, để mỗi ngôi nhà Vinhomes thực sự là “Nơi hạnh phúc ngập tràn”, và mỗi dự án Vinhomes là một dự án kiểu mẫu xứng tầm quốc tế. Với mục tiêu lớn hơn, Vinhomes mong muốn góp phần tái định hình cấu trúc, mang lại diện mạo mới cho các thành phố lớn tại Việt Nam.

Vinhomes phát triển các dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng khách hàng đa dạng, bao gồm các sản phẩm nhà ở thương mại với thương hiệu **Vinhomes Diamond, Vinhomes Ruby, Vinhomes Sapphire**, và nhà ở xã hội mang thương hiệu **Happy Home**.

Từ năm 2010, Vinhomes đã bán lũy kế **252 nghìn sản phẩm** bao gồm căn hộ, biệt thự, nhà phố, tương đương doanh số **808,4 nghìn tỷ đồng**, bao gồm các căn bán lẻ và tương đương bán lẻ trong các giao dịch bán lẻ lớn.

### VINHOMES DIAMOND

Dòng sản phẩm nhà ở cao cấp nhất trong hệ thống Vinhomes, với các căn hộ cao tầng và nhà thấp tầng tại vị trí đắc địa, sở hữu đầy đủ tiện ích đẳng cấp dành cho các khách hàng tinh hoa

### VINHOMES SAPPHIRE

Dòng căn hộ hiện đại với diện tích vừa phải dành cho giới trẻ năng động, ưa thích công nghệ, có xu hướng lựa chọn các giải pháp thông minh và linh hoạt trong cuộc sống

### VINHOMES RUBY

Dòng căn hộ cao cấp với diện tích lớn dành cho nhóm khách hàng gia đình văn minh, hiện đại, hướng tới cuộc sống đẳng cấp, đầy đủ dịch vụ tiện ích chất lượng cao

### HAPPY HOME

Dòng sản phẩm nhà ở xã hội tọa lạc tại vùng ven tại các tỉnh, thành phố lớn trên toàn quốc, dự kiến sẽ là mô hình nhà ở xã hội đầu tiên tại Việt Nam được tích hợp đầy đủ tiện ích dịch vụ với mức giá phải chăng, phù hợp với đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình.



# Lĩnh vực kinh doanh

## Cho thuê bất động sản

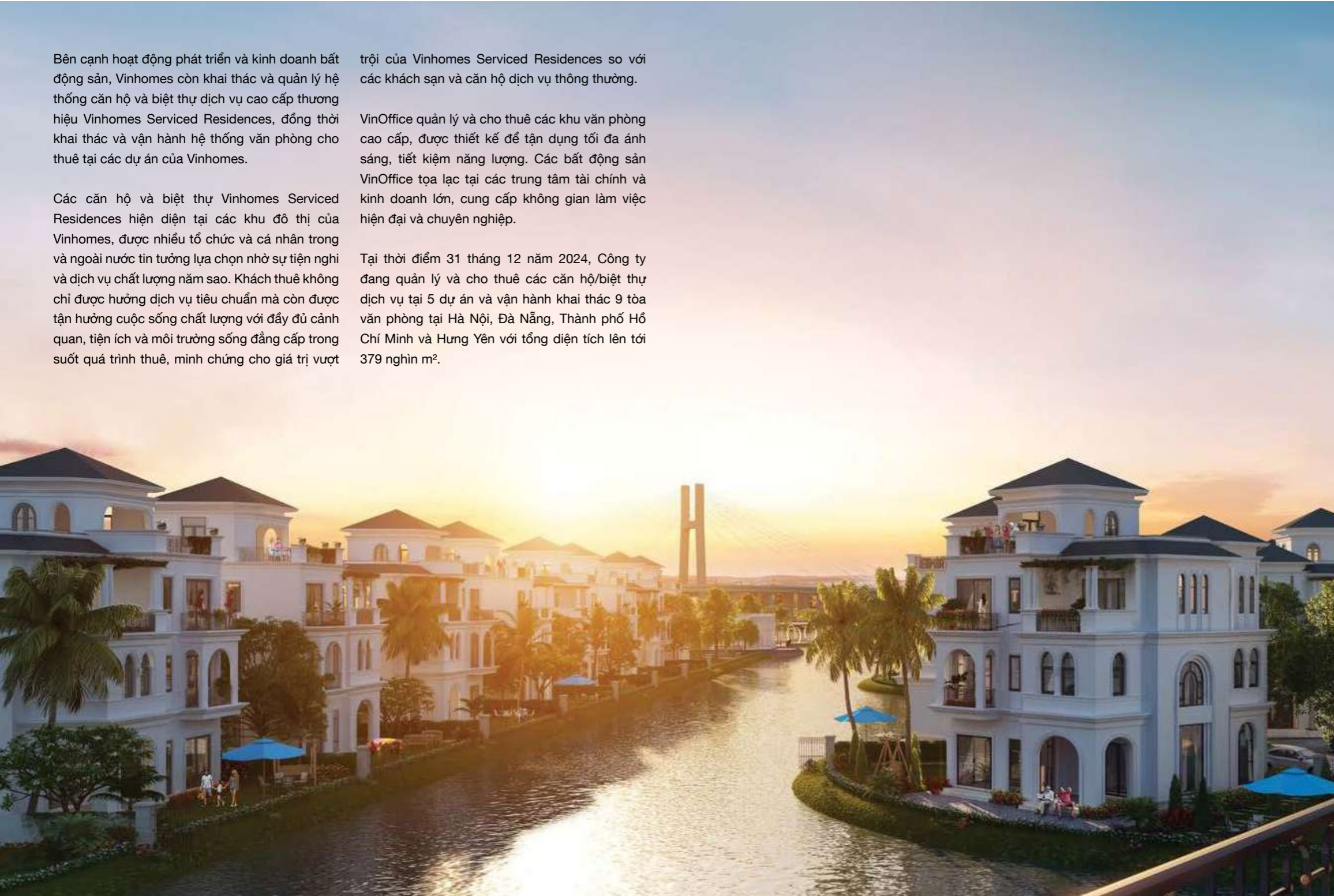
Bên cạnh hoạt động phát triển và kinh doanh bất động sản, Vinhomes còn khai thác và quản lý hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ cao cấp thương hiệu Vinhomes Serviced Residences, đồng thời khai thác và vận hành hệ thống văn phòng cho thuê tại các dự án của Vinhomes.

Các căn hộ và biệt thự Vinhomes Serviced Residences hiện diện tại các khu đô thị của Vinhomes, được nhiều tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước tin tưởng lựa chọn nhờ sự tiện nghi và dịch vụ chất lượng năm sao. Khách thuê không chỉ được hưởng dịch vụ tiêu chuẩn mà còn được tận hưởng cuộc sống chất lượng với đầy đủ cảnh quan, tiện ích và môi trường sống đẳng cấp trong suốt quá trình thuê, minh chứng cho giá trị vượt

trội của Vinhomes Serviced Residences so với các khách sạn và căn hộ dịch vụ thông thường.

VinOffice quản lý và cho thuê các khu văn phòng cao cấp, được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng. Các bất động sản VinOffice tọa lạc tại các trung tâm tài chính và kinh doanh lớn, cung cấp không gian làm việc hiện đại và chuyên nghiệp.

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đang quản lý và cho thuê các căn hộ/biệt thự dịch vụ tại 5 dự án và vận hành khai thác 9 tòa văn phòng tại Hà Nội, Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh và Hưng Yên với tổng diện tích lên tới 379 nghìn m<sup>2</sup>.



## DANH MỤC CĂN HỘ/BIỆT THỰ ĐANG KINH DOANH CHO THUÊ

<b>Hà Nội</b>	Vinhomes Bà Triệu Vinhomes Ocean Park 1
<b>Thành phố Hồ Chí Minh</b>	Vinhomes Golden River Vinhomes Grand Park
<b>Hưng Yên</b>	Vinhomes Ocean Park 2

## HỆ THỐNG VĂN PHÒNG VÀ CÁC KHU VỰC CHO THUÊ KHÁC HÀ NỘI

<b>Hà Nội</b>	T13 Office Building – Vinhomes Times City T26 Office Building – Vinhomes Times City Century Tower Symphony Office Building TechnoPark Tower Bà Triệu Office Building
<b>Thành phố Hồ Chí Minh</b>	Vinhomes Office Đồng Khởi Landmark 81 Sky View
<b>Đà Nẵng</b>	Crystal Tower

Tổ hợp căn hộ, biệt thự cho thuê

**05** TỔ HỢP

Tổng diện tích văn phòng cho thuê

**379.000** M<sup>2</sup>

# Lĩnh vực kinh doanh

## Quản lý bất động sản nhà ở

Vinhomes đã đưa vào vận hành và quản lý hơn

# 110.000

CĂN HỘ

Tổng số cư dân Vinhomes

# 493.000

NGƯỜI

Vinhomes là thương hiệu quản lý bất động sản chuyên nghiệp, uy tín, và có quy mô lớn nhất Việt Nam. Chúng tôi cung cấp đồng bộ các dịch vụ chất lượng cao trong tất cả các khu đô thị Vinhomes, bao gồm trung tâm dịch vụ khách hàng 24/7, dịch vụ lễ tân và bảo vệ, dịch vụ vệ sinh, kỹ thuật và cảnh quan, nhằm mang đến dịch vụ khép kín, tạo ra môi trường sống thoải mái và an toàn cho cư dân. Dịch vụ quản lý bất động sản của Vinhomes cũng đảm bảo duy trì các khu đô thị theo các tiêu chuẩn chất lượng cao nhất, gìn giữ và gia tăng giá trị cho tài sản của khách hàng. Tính đến 31 tháng 12 năm 2024, Vinhomes đã đưa vào vận hành và quản lý 30 khu đô thị tại 7 tỉnh thành trên cả nước, với hơn 110 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố, phục vụ gần 493 nghìn cư dân.

Các khu đô thị Vinhomes mang đến chất lượng sống vượt trội cho cư dân với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, cùng các tiện ích nội khu phong phú như sân chơi, khu thể thao, bể bơi, và nhiều dịch vụ khác từ hệ sinh thái của Vingroup như trung tâm thương mại Vincom Retail, bệnh viện và phòng khám quốc tế Vinmec, các cơ sở giáo dục Vinschool và VinUniversity, dịch vụ xe buýt điện Vinbus, trạm sạc điện V-Green, các cơ sở lưu trú nghỉ dưỡng Vinpearl, sân golf, trung tâm hội nghị, nhà hàng, spa, khu vui chơi, giải trí VinWonders.

Những dự án đại đô thị Vinhomes còn mang đến cho cư dân nhiều công trình độc đáo, xứng đáng trở thành điểm đến hấp dẫn hàng đầu khu vực. Điển hình như hồ nước mặn nhân tạo lớn nhất thế giới với bờ cát trắng tại Vinhomes Ocean Park, Zen Park - công viên phong cách Nhật Bản tại Vinhomes Smart City, tổ hợp biển tạo sóng Royal Wave Park lớn nhất thế giới tại Vinhomes Ocean Park 2, và công viên ven sông quy mô hàng đầu Đông Nam Á rộng 36 ha tại Vinhomes Grand Park.

Cư dân Vinhomes còn được trải nghiệm phong cách sống đẳng cấp thông qua hàng loạt các chương trình gắn kết cộng đồng cư dân, tận hưởng dịch vụ và tiện ích hiện đại trong môi trường sống trong lành thông qua nhiều giải pháp hướng tới xây dựng khu đô thị xanh và cộng đồng cư dân xanh, góp phần bảo vệ môi trường và phát triển bền vững (Chi tiết xem tại Chương 5 – Phát triển Bền vững). Theo đó, Vinhomes luôn hướng tới mục tiêu kiến tạo môi trường sống văn minh để mỗi ngôi nhà ở khu đô thị của Vinhomes thực sự là “Nơi hạnh phúc ngập tràn”.

Số lượng căn hộ đã sử dụng Vinhomes Resident

# >86%

Số lượng tài khoản hoạt động trên Vinhomes Resident

# 228.000

Vinhomes không ngừng cải tiến và mở rộng các giải pháp đô thị đẳng cấp, hoàn thiện hệ sinh thái thông minh. Cư dân được trang bị ứng dụng Vinhomes Resident để phục vụ cuộc sống hàng ngày, với các tính năng như thanh toán hóa đơn, đăng ký sử dụng dịch vụ và tiện ích nội khu, và tra cứu thông tin. Ứng dụng Vinhomes Resident đã trở thành người bạn đồng hành không thể thiếu của cư dân với hơn 86% căn hộ đã sử dụng và tỷ lệ hoạt động hàng tháng lên tới 97%, mang lại trải nghiệm sống vượt trội, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống, hướng tới tiêu chuẩn sống xanh, thông minh đẳng cấp cho cư dân Vinhomes. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Vinhomes Resident đã ghi nhận 228 nghìn tài khoản hoạt động trên nền tảng.

Bên cạnh đó, Vinhomes cũng đã hoàn thiện bộ giải pháp SmartCity cho các khu đô thị thấp tầng với các tính năng nổi bật như giải pháp an ninh KSVR, giải pháp Smart Pole lần đầu tiên được áp dụng tại Việt Nam với nhiều tiện ích như Camera AI tích hợp cảnh báo liên động, theo dõi lộ trình di chuyển của đối tượng, hiệu ứng ánh sáng tương tác thông minh, màn hình quảng cáo thông minh, cổng sạc cho thiết bị di động, và hệ thống IoT thông minh quản lý năng lượng, chiếu sáng, nước

và môi trường. Bộ giải pháp SmartCity thế hệ mới hướng tới mục tiêu phát triển bền vững và kiến tạo khu đô thị thông minh, nâng tầm chuẩn sống cho các cư dân trong tương lai.

Ngoài ra, đội ngũ quản lý vận hành của Vinhomes cũng được trang bị những công cụ thông minh nhằm nâng cao hiệu quả công việc, trong đó nổi bật nhất là ứng dụng vận hành V-PMS, hệ thống quản lý vật tư thiết bị VWM và hệ thống quản lý chi phí VCM. Ứng dụng V-PMS được triển khai tại toàn bộ 30 khu đô thị Vinhomes giúp tự động hóa và nâng cao hiệu quả quản lý, giám sát các đầu việc phát sinh trong hoạt động vận hành, với Trung tâm Tổng đài luôn kịp thời giải quyết và hỗ trợ cư dân. Hệ thống quản lý vật tư thiết bị (VWM) và chi phí xây dựng (VCM) cung cấp giải pháp toàn diện và hiệu quả, giúp theo dõi và quản lý việc sử dụng vật liệu hiệu quả, cũng như kiểm soát chi phí và quản lý doanh thu, với mục tiêu nâng cao hiệu quả vận hành và đảm bảo tính minh bạch và chính xác.



## DANH MỤC DỰ ÁN



Tổng diện tích quỹ đất  
Vinhomes

**188** TRIỆU  
M<sup>2</sup>

Với vị thế là công ty dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, Vinhomes sở hữu quỹ đất lớn nhất cả nước với tổng diện tích hơn 188 triệu m<sup>2</sup> tính đến 31 tháng 12 năm 2024. Quỹ đất vượt trội với tầm nhìn tăng trưởng bền vững là nền tảng cho sự phát triển vững chắc của Vinhomes trong nhiều năm tới.

Các dự án tiềm năng của Vinhomes tọa lạc tại các vị trí chiến lược trên khắp các thành phố trọng điểm, cũng như ở các khu vực có triển vọng phát triển du lịch

với tỷ lệ đô thị hóa và/hoặc công nghiệp hóa cao. Đồng thời, Công ty cũng không ngừng tìm kiếm mở rộng thêm quỹ đất trên toàn quốc, đặc biệt là tại các khu vực có tiềm năng tăng trưởng cao, kết nối giao thông tốt và gắn liền với các cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện. Điều này giúp Vinhomes duy trì vị thế dẫn đầu và tăng trưởng bền vững qua các năm.

## Danh mục dự án đã hoàn thành và đang vận hành:

Dự án	Vị trí	Loại hình sản phẩm	Diện tích đất <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> )	Năm bàn giao
Vinhomes Bà Triệu	Hà Nội	Cao tầng	27.000	2009
Vinhomes Royal City		Cao tầng	121.000	2012
Vinhomes Times City		Cao tầng	245.000	2013
Vinhomes Riverside		Thấp tầng	1.836.000	2015
Vinhomes Nguyễn Chí Thanh		Cao tầng	13.000	2015
Vinhomes Times City – Park Hill		Cao tầng	119.000	2016
Vinhomes Gardenia		Hỗn hợp	176.000	2016
Vinhomes Riverside – The Harmony		Thấp tầng	976.000	2017
Vinhomes Thăng Long		Thấp tầng	242.000	2017
Vinhomes Green Bay		Hỗn hợp	266.000	2017
Vinhomes Metropolis		Cao tầng	35.000	2018
Vinhomes D'Capitale		Cao tầng	48.000	2019
Vinhomes Skylake		Cao tầng	23.000	2019
Vinhomes West Point		Cao tầng	24.000	2020
Vinhomes Ocean Park 1		Hỗn hợp	4.164.000	2020
Vinhomes Smart City	Hỗn hợp	2.076.000	2020	
Vinhomes Symphony	Cao tầng	43.000	2020	
Vinhomes Ocean Park 2	Hưng Yên	Hỗn hợp	4.579.000	2023
Vinhomes Ocean Park 3		Hỗn hợp	2.940.000	2023
Vinhomes Imperia	Hải Phòng	Thấp tầng	785.000	2017
Vinhomes Marina		Thấp tầng	452.000	2019
Vinhomes Royal Island	Quảng Ninh	Hỗn hợp	8.772.000	2024
Vinhomes Dragon Bay		Thấp tầng	206.000	2016
Vinhomes Golden Avenue	Bắc Giang	Hỗn hợp	686.000	2024
Vinhomes Sky Park		Hỗn hợp	11.000	2024
Vinhomes Star City	Thanh Hóa	Hỗn hợp	1.476.000	2018
Vinhomes Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	Thấp tầng	57.000	2016
Vinhomes New Center		Cao tầng	33.000	2019
Vinhomes Đồng Khởi	Thành phố Hồ Chí Minh	Cao tầng	16.000	2010
Vinhomes Central Park		Hỗn hợp	416.000	2015
Vinhomes Golden River		Hỗn hợp	158.000	2017
Vinhomes Grand Park		Hỗn hợp	2.160.000	2020

<sup>(1)</sup> Số được làm tròn đến hàng nghìn

## Lĩnh vực kinh doanh

### Bất động sản công nghiệp

Năm 2020, Vinhomes chính thức mở rộng sang lĩnh vực bất động sản công nghiệp của Vinhomes với dự ra đời của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (“VHIZ”) để phát triển, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp trên khắp Việt Nam, với mục tiêu tận dụng các điều kiện kinh tế vĩ mô thuận lợi phát sinh từ dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài gia tăng, đặc biệt là trong lĩnh vực sản xuất. Giá trị thương hiệu Vinhomes, năng lực quy hoạch tổng thể, tốc độ và chất lượng xây dựng hạ tầng, và quỹ đất lớn là những lợi thế độc quyền thu hút nhà đầu tư trong và ngoài nước lựa chọn các khu công nghiệp của Vinhomes là điểm đến đầu tư.

Phát triển theo tầm nhìn chiến lược, Vinhomes tiếp tục kiện toàn hệ thống, nghiên cứu xu thế phát triển các mô hình bất động sản công nghiệp

đồng thời tích cực tổ chức các hoạt động xúc tiến đầu tư, cũng như hoàn thiện pháp lý, xây dựng hạ tầng để sẵn sàng ký kết với các đối tác ngay khi các dự án khu công nghiệp/cụm công nghiệp tiếp theo đi vào hoạt động tại các tỉnh thành trọng điểm như Hải Phòng và Hà Tĩnh.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sở hữu một dự án Khu phức hợp nhà máy sản xuất ô tô, xe máy điện VinFast tại Khu kinh tế Đình Vũ Cát Hải, Hải Phòng và các dự án bất động sản công nghiệp trong định hướng phát triển.



### Hoạt động xây dựng

Năm 2022, Vinhomes chính thức nhận chuyển nhượng và thành lập mới công ty xây dựng Vincons, với hoạt động chính trong lĩnh vực thi công, xây dựng các dự án lớn của Vinhomes như

Vinhomes Ocean Park 1, Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park 3, Vinhomes Smart City và Vinhomes Royal Island.



## Danh sách công ty thành viên tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

Hệ thống các công ty con của Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tập trung vào việc phát triển các dự án đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 44 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 34 công ty con). Hoạt động kinh doanh chính của các công ty con được trình bày tại trang 247 Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 [Xem chi tiết tại Chương 6].

STT	Tên Công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ	Dự án liên quan
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	99,39	99,18	15.997.719.034.610	Vinhomes Ocean Park
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	100,00	99,79	2.347.000.000.000	
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	70,00	69,85	60.000.000.000	Vinhomes Metropolis
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cán Giời (i)	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	99,99	99,91	32.560.985.220.000	Dự án tại khu vực phía Nam
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Thăng Long (i) (ii)	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100,00	90,00	300.000.000.000	
6	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	97,54	97,40	12.203.389.830.000	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	97,85	97,85	443.000.000.000	Vinhomes Royal City
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (i)	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	100,00	99,91	144.000.000.000	Vinhomes West Point
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	67,50	67,50	2.976.000.000.000	
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	100,00	66,46	13.500.000.000.000	Vinhome Smart City và Dự án tại khu vực phía Bắc
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100,00	100,00	1.561.000.000.000	Vinhomes Golden River và Vinhomes Office Đồng Khởi

STT	Tên Công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ	Dự án liên quan
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Cù Chi	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100,00	100,00	328.751.750.000	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100,00	67,03	6.690.000.000.000	Vinhomes Grand Park và Dự án tại khu vực phía Nam
14	Công ty Cổ phần Delta (i)	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	100,00	99,91	1.000.000.000.000	Dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	100,00	99,28	340.000.000.000	Các dự án khu công nghiệp Vinhomes
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An (i)	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	100,00	99,90	3.500.000.000.000	Dự án tại khu vực phía Nam
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái (i) (ii)	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	99,18	99,16	653.000.000.000	
18	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn VinITIS	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	79,00	79,00	50.000.000.000	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	96,48	64,67	2.202.400.000.000	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH MTV Đá trắng Bảo Lai (i)	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	100,00	64,67	1.355.000.000.000	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	100,00	64,67	295.400.000.000	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thăng (i)	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	100,00	65,26	95.800.000.000	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	100,00	64,87	150.500.000.000	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty TNHH MTV Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	100,00	64,67	57.500.000.000	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

## Danh sách công ty thành viên tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

STT	Tên Công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ	Dự án liên quan
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	100,00	65,51	169.200.000.000	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	99,99	67,03	449.250.650.000	Crystal Tower
27	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00	100,00	1.000.000.000.000	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
28	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	100,00	100,00	100.000.000.000	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
29	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	100,00	100,00	600.000.000.000	Dự án tại khu vực phía Nam
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Trường Thịnh (i)	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,00	98,91	570.000.000.000	Bà Triệu Office Building
31	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	100,00	99,95	63.750.000.000	Dự án tại khu vực phía Nam
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	100,00	99,95	54.110.000.000	Dự án tại khu vực phía Nam
33	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	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	100,00	99,91	4.100.000.000.000	
34	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,92	99,92	1.221.740.660.000	

STT	Tên Công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ	Dự án liên quan
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	65,99	65,93	13.349.695.600.000	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	64,99	64,93	15.291.054.700.000	
37	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	Ô C3-CH01-1, Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ -Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	100,00	66,46	5.000.000.000	
38	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (i)	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	100,00	99,96	3.750.000.000.000	Dự án tại khu vực phía Nam
39	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, Số 70, Đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	100,00	64,67	2.000.000.000	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản LightHouse 2	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên	100,00	100,00	3.053.680.000.000	
41	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên	99,74	99,74	3.881.626.463.629	
42	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên	99,77	99,77	4.334.324.324.324	
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	100,00	99,28	15.160.000.000.000	Dự án khu công nghiệp tại Hải Phòng
44	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	100,00	99,28	3.000.000.000.000	Dự án khu công nghiệp tại Hà Tĩnh

<sup>(i)</sup>Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

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

# Hội đồng Quản trị

## Thành viên Hội đồng Quản trị



**Ông Phạm Thiếu Hoa**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Thiếu Hoa được bầu là thành viên HĐQT từ tháng 07 năm 2020 và đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT từ ngày 10 tháng 05 năm 2022 đến nay. Ông cũng đồng thời là nguyên Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 05 năm 2019 đến ngày 10 tháng 05 năm 2022. Trước khi gia nhập Vinhomes, ông Phạm Thiếu Hoa từng là Phó Giám đốc Thương mại tại Tập đoàn Technocom, Ukraine (tiền thân của Tập đoàn Vingroup) từ năm 2003 đến 2005, sau đó giữ chức vụ Giám đốc Phát triển dự án tại Tập đoàn Vingroup từ năm 2005 và đóng vai trò quan trọng trong hoạt động phát triển dự án của Vingroup nói chung và Vinhomes nói riêng. Ông Phạm Thiếu Hoa tốt nghiệp Thạc sĩ Quản Trị Kinh doanh của Trường Đại học Nam California.

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) của Vinhomes được bầu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông của Công ty và bao gồm 8 thành viên, một trong các thành viên là Chủ tịch HĐQT. Nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 5 năm.

Cơ cấu HĐQT Vinhomes phù hợp với các tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp quốc tế của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (“OECD”). Trong đó, cơ cấu có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính, và quốc tịch. HĐQT Vinhomes bao gồm 3 thành viên độc lập với nhiều năm kinh nghiệm hoạt động trên thị trường tài chính quốc tế.



**Ông Phạm Nhật Vượng**  
Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Nhật Vượng được bầu là thành viên HĐQT từ tháng 02 năm 2018 và giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 02 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2019, trước khi chuyển giao cương vị Chủ tịch HĐQT cho bà Nguyễn Diệu Linh. Ông là cổ đông sáng lập và đã đồng hành cùng quá trình phát triển của Tập đoàn Vingroup cũng như Công ty Cổ phần Vinhomes. Ông Phạm Nhật Vượng hiện đang đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup. Năm 2012, ông Phạm Nhật Vượng chính thức trở thành người Việt Nam đầu tiên có tên trong danh sách tỷ phú thế giới của tạp chí danh tiếng Forbes (Mỹ) và tiếp tục giữ vững vị trí này tính tới thời điểm hiện tại.



**Bà Nguyễn Diệu Linh**  
Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Diệu Linh được bầu là thành viên HĐQT từ tháng 02 năm 2018 và đã đảm nhận nhiều vị trí như Phó Chủ tịch HĐQT và Chủ tịch HĐQT trước khi chuyển giao chức vụ cho ông Phạm Thiếu Hoa vào ngày 10 tháng 05 năm 2022. Bà Nguyễn Diệu Linh có hơn 20 năm cống hiến tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và hiện đang giữ chức Phó Chủ tịch Tập đoàn. Trước khi gia nhập Vingroup, bà Nguyễn Diệu Linh từng là Cố vấn Pháp lý của hãng luật Ngo Miguere & Partners tại Hà Nội. Bà tốt nghiệp Trường Đại học Hà Nội với bằng Cử nhân Ngoại ngữ Pháp văn và Anh văn và tốt nghiệp Trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn với bằng Cử nhân Luật trước khi hoàn thành chương trình học Thạc sĩ Luật tại Pháp từ năm 2000 – 2001.



**Ông Varun Kapur**  
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Varun Kapur được bầu là thành viên độc lập HĐQT từ tháng 02 năm 2018. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực đầu tư bất động sản tại châu Á và hiện đang giữ chức vụ Chủ tịch của AMRS Inc Singapore. Ông Varun Kapur từng là Thành viên Điều hành và Giám đốc Điều hành tại TPG Capital tại Hong Kong và Singapore từ năm 2007 đến năm 2012. Ông tốt nghiệp Cử nhân Kỹ thuật Điện tại Viện Công nghệ Ấn Độ (Kanpur, Ấn Độ) và nhận bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh của Học viện Quản lý Ấn Độ (Ahmedabad, Ấn Độ).



**Ông Mueen Uddeen**  
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Mueen Uddeen được bầu là thành viên độc lập HĐQT từ tháng 02 năm 2018. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính và ngân hàng tại châu Á, có thể kể đến các vị trí Quản lý Chi nhánh tại Ngân hàng Bank of America, cũng như một số vị trí lãnh đạo tại Ngân hàng JPMorgan Chase Bank bao gồm Giám đốc điều hành và Giám đốc văn phòng đại diện tại Việt Nam. Ông hiện đang giữ chức vụ Quản lý cấp cao tại Arcpoint Associates Advisory Pte. Ltd. Ông Mueen Uddeen đảm nhận vị trí Thành viên Ban Cố vấn tại nhiều tổ chức bao gồm Bain Consulting, Recovery Advisers (được thành lập tại Hà Lan), Cố vấn đào tạo tại Tập đoàn Fitch, cùng với một số ngân hàng và đơn vị quản lý tài sản quốc tế. Ông tốt nghiệp Cử nhân Danh dự ngành Khoa học tại Trường Đại học Manchester (Vương quốc Anh) và nhận bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, chuyên ngành Tài chính của Trường Kinh doanh Richard Ivey thuộc Đại học Western Ontario (Canada).

# Hội đồng Quản trị

## Thành viên Hội đồng Quản trị



**Ông Hoàng D. Quan**  
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Hoàng D. Quan được bầu là thành viên độc lập HĐQT từ tháng 07 năm 2020. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính và ngân hàng đầu tư và hiện đang giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT và Thành viên HĐQT của nhiều công ty tài chính như A+ Advisors, A+ Fund, Công ty Quản lý Quỹ Amber và Công ty Cổ phần Đầu tư HDQ. Ông Hoàng D. Quan từng là Tổng giám đốc tại Ngân hàng HDBank, Giám đốc Khối khách hàng chiến lược và Khối doanh nghiệp tại Ngân hàng Techcombank và Giám đốc Thị trường tiền tệ toàn cầu và Đồng Giám đốc Bộ phận tại Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam.



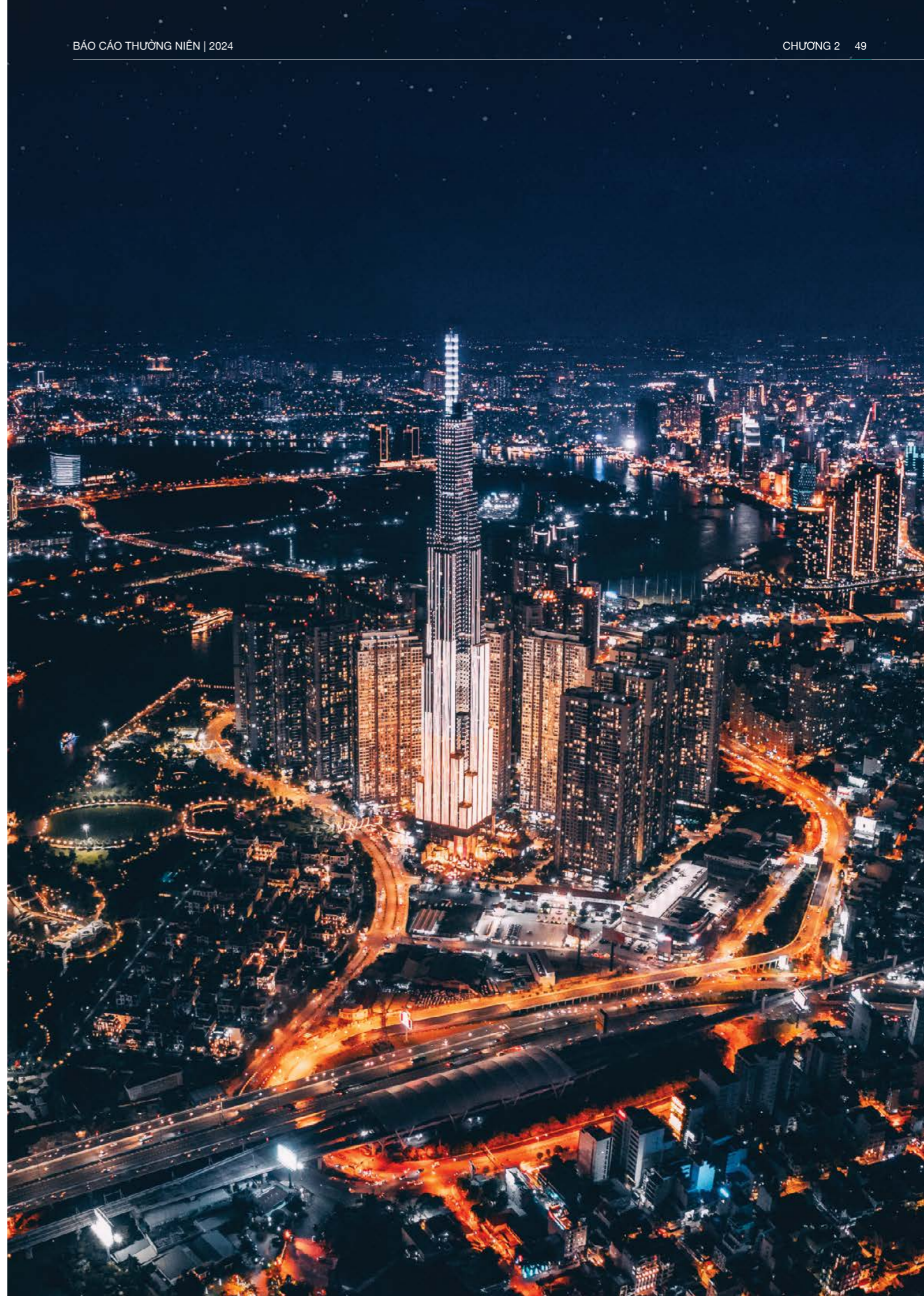
**Bà Nguyễn Thu Hằng**  
Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thu Hằng được bầu là thành viên HĐQT từ tháng 04 năm 2023. Bà đồng thời được bổ nhiệm làm Tổng Giám Đốc từ ngày 10 tháng 05 năm 2022. Bà đã có hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, quản trị rủi ro và ngân hàng. Bà Nguyễn Thu Hằng từng giữ các chức vụ Trưởng phòng Quản lý rủi ro hoạt động, Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp và Trưởng phòng Thị trường vốn tại Ngân hàng Vietinbank và đảm nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc Thường trực phụ trách Vận hành của Vinhomes từ tháng 08 năm 2020. Bà Nguyễn Thu Hằng tốt nghiệp Cử nhân ngành Tài chính & Kế toán tại Trường Đại học New South Wales (Úc) và nhận bằng Thạc sĩ Kinh tế về Ngân hàng và Tài chính tại Trường ESCP Europe & Paris Dauphine.



**Bà Cao Thị Hà An**  
Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Cao Thị Hà An được bầu là thành viên HĐQT từ tháng 02 năm 2018. Bà Cao Thị Hà An đảm nhận vị trí Giám đốc Phát triển dự án của Tập đoàn Vingroup từ năm 2016 và hiện là Giám đốc Phát triển dự án tại Vinhomes. Trước khi gia nhập Vingroup, bà Cao Thị Hà An từng là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Quân Đội kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Quân Đội - chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Bà có bằng sau đại học chuyên ngành Tài chính Bảo hiểm của Học viện Bảo hiểm Úc và New Zealand và tốt nghiệp Thạc sĩ Quản trị kinh doanh tại Trường Đại học Bulacan State University (Philippines).



# Ban Giám đốc

## Thành viên Ban Giám đốc

Ban Giám đốc (“BGĐ”) của Vinhomes bao gồm một Tổng Giám đốc (“TGD”), và 3 Phó Tổng Giám đốc (“PTGD”).

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao. Các PTGD do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

Cơ cấu ban lãnh đạo chủ chốt của Vinhomes có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính và quốc tịch. BGĐ Công ty là những thành viên đã có nhiều năm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản tại Tập đoàn Vingroup trước khi được tái cấu trúc và tập trung vào một công ty chuyên trách là Vinhomes vào năm 2018.

## Các thành viên Ban Giám đốc đã từ nhiệm/ miễn nhiệm trong năm 2024

### Ông Douglas John Farrell

Phó Tổng Giám đốc phụ trách Tài chính và Đầu tư đã từ nhiệm vào tháng 08 năm 2024



**Bà Nguyễn Thu Hằng**  
Tổng Giám Đốc

Bà Nguyễn Thu Hằng được bổ nhiệm là Tổng Giám đốc từ ngày 10 tháng 05 năm 2022 và đồng thời được bầu là thành viên HĐQT từ tháng 04 năm 2023. Bà đã có hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, quản trị rủi ro và ngân hàng. Bà Nguyễn Thu Hằng từng giữ các chức vụ Trưởng phòng Quản lý rủi ro hoạt động, Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp và Trưởng phòng Thị trường vốn tại Ngân hàng Vietinbank và đảm nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc Thường trực phụ trách Vận hành của Vinhomes từ tháng 08 năm 2020. Bà Nguyễn Thu Hằng tốt nghiệp Cử nhân ngành Tài chính & Kế toán tại Trường Đại học New South Wales (Úc) và nhận bằng Thạc sĩ Kinh tế về Ngân hàng và Tài chính tại Trường ESCP Europe & Paris Dauphine.

### Ông Nguyễn Bá Tín

Phó Tổng Giám đốc phụ trách An ninh, An toàn & Phòng chống cháy nổ thôi giữ chức vụ này vào tháng 04 năm 2024.



**Ông Phạm Văn Khương**  
Phó Tổng Giám đốc phụ trách  
Khối Xây dựng

Ông Phạm Văn Khương được bổ nhiệm là PTGD phụ trách Khối Xây dựng từ tháng 10 năm 2018. Trước khi gia nhập Vinhomes, ông giữ chức vụ Chủ tịch Công ty kiêm Phó Tổng Giám đốc phụ trách Xây dựng Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom. Ông đã có hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và công nghệ công nghiệp. Ông Phạm Văn Khương tốt nghiệp Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội với bằng Kỹ sư Xây dựng.



**Bà Mai Thu Thủy**  
Phó Tổng Giám đốc phụ trách  
Khối Hỗ trợ

Bà Mai Thu Thủy được bổ nhiệm là PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ từ tháng 10 năm 2020. Bà có hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc tại Vingroup với các vị trí lãnh đạo cao cấp như Phó Tổng Giám đốc tại Công ty Vinpearl, Phó Ban Nhân sự tại Tập đoàn Vingroup và Phó Tổng giám đốc tại Công ty VinCommerce. Bà Mai Thu Thủy tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng.



**Ông Đặng Minh Hải**  
Phó Tổng Giám đốc phụ trách An ninh,  
An toàn & Phòng chống cháy nổ

Ông Đặng Minh Hải được bổ nhiệm là PTGD phụ trách An ninh, An toàn và Phòng chống cháy nổ từ tháng 4 năm 2024. Ông đã có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực an toàn, an ninh và phòng cháy chữa cháy. Ông Đặng Minh Hải tốt nghiệp Học viện Cảnh sát nhân dân.

# Ban Kiểm soát



Ban Kiểm soát (“BKS”) là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và BGĐ. BKS do ĐHĐCĐ chỉ định, thay mặt ĐHĐCĐ giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và báo cáo trực tiếp ĐHĐCĐ.

BKS của Vinhomes gồm 3 thành viên với nhiệm kỳ 5 năm, nhiệm kỳ hiện tại từ năm 2023 đến năm 2028. Các thành viên BKS có chuyên môn và điều kiện phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và Điều lệ Công ty.

## Thành viên Ban kiểm soát

**Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh**  
Trưởng BKS

Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh được bầu là Trưởng BKS từ tháng 04 năm 2023. Bà giữ chức vụ kiểm toán viên tại Công ty TNHH KPMG từ năm 2012 đến năm 2017. Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh tốt nghiệp Cử nhân Tài chính Ngân hàng tại Đại học Kinh tế Quốc dân và Thạc sĩ Tài chính ngân hàng tại Trường Đại học Nottingham.

**Bà Phạm Ngọc Lan**  
Thành viên BKS

Bà Phạm Ngọc Lan được bầu là thành viên BKS từ tháng 04 năm 2023. Bà từng là Trưởng nhóm Kiểm toán viên tại Công ty TNHH Ernst & Young từ năm 2011 đến năm 2014. Bà Phạm Ngọc Lan tốt nghiệp Cử nhân Kế toán tại Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.

**Bà Lê Thị Duyên**  
Thành viên BKS

Bà Lê Thị Duyên được bầu là thành viên BKS từ tháng 04 năm 2023. Bà đã có nhiều năm kinh nghiệm đảm nhiệm vị trí Kế toán trưởng tại các Công ty VinDS, Công ty Thời trang M.Y.M và SYM Việt Nam. Bà Lê Thị Duyên nhận bằng Thạc sĩ Tài chính và Quản lý kiểm soát của Trường Jean Moulin Lyon 3 (Pháp).

# Chiến lược phát triển dài hạn

1

## Tiếp tục mở rộng quỹ đất trên khắp cả nước với trọng tâm phát triển các Siêu đô thị

Tiếp nối sự ra mắt của những Đại đô thị với quy mô hàng trăm héc-ta và thành công trong việc thu hút cộng đồng vững mạnh với hàng trăm nghìn cư dân, Vinhomes định hướng đẩy mạnh phát triển các Siêu dự án phức hợp có quy mô hàng nghìn héc-ta với chất lượng sánh tầm đẳng cấp các Siêu đô thị trên thế giới. Với tầm nhìn xây dựng các Siêu đô thị sinh thái, sở hữu hạ tầng giao thông hoàn chỉnh, được kết nối với hệ thống đường cao tốc cấp quốc gia và tuyến đường huyết mạch, Công ty đã và đang tích cực tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất không chỉ tại các vị trí chiến lược của tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố

Hồ Chí Minh, mà còn mở rộng phạm vi tới những vùng đất rộng lớn và giàu tiềm năng kinh tế – du lịch. Bên cạnh đó, các Siêu đô thị Vinhomes được thiết kế độc đáo để tạo đột phá với những công trình mang tính biểu tượng, những tiện ích đẳng cấp vượt trội, ứng dụng công nghệ tiên tiến trong quản lý vận hành và giải pháp xanh ưu việt, Vinhomes đang liên tục phấn đấu để góp phần thúc đẩy kinh tế – xã hội tại địa phương và nâng tầm vị thế bất động sản Việt Nam trên bản đồ thế giới.

2

## Tập trung kiến tạo môi trường sống bền vững tại các khu đô thị Vinhomes

Vinhomes đặt mục tiêu dẫn đầu quá trình chuyển đổi bền vững trong ngành bất động sản tại Việt Nam nhằm mang đến trải nghiệm sống lý tưởng cho cư dân. Theo đó, Công ty đặc biệt chú trọng các cam kết theo tiêu chuẩn ESG, thực hiện các hoạt động bền vững và có trách nhiệm trong suốt chu kỳ phát triển bất động sản. Các khu đô thị Vinhomes không chỉ có đầy đủ cơ sở vật chất, tiện ích hiện đại và đảm bảo tiêu chuẩn mà còn là nơi diễn ra hàng loạt các hoạt động kết nối cộng đồng, thúc đẩy văn hóa đa dạng và hòa nhập, nâng cao chất lượng

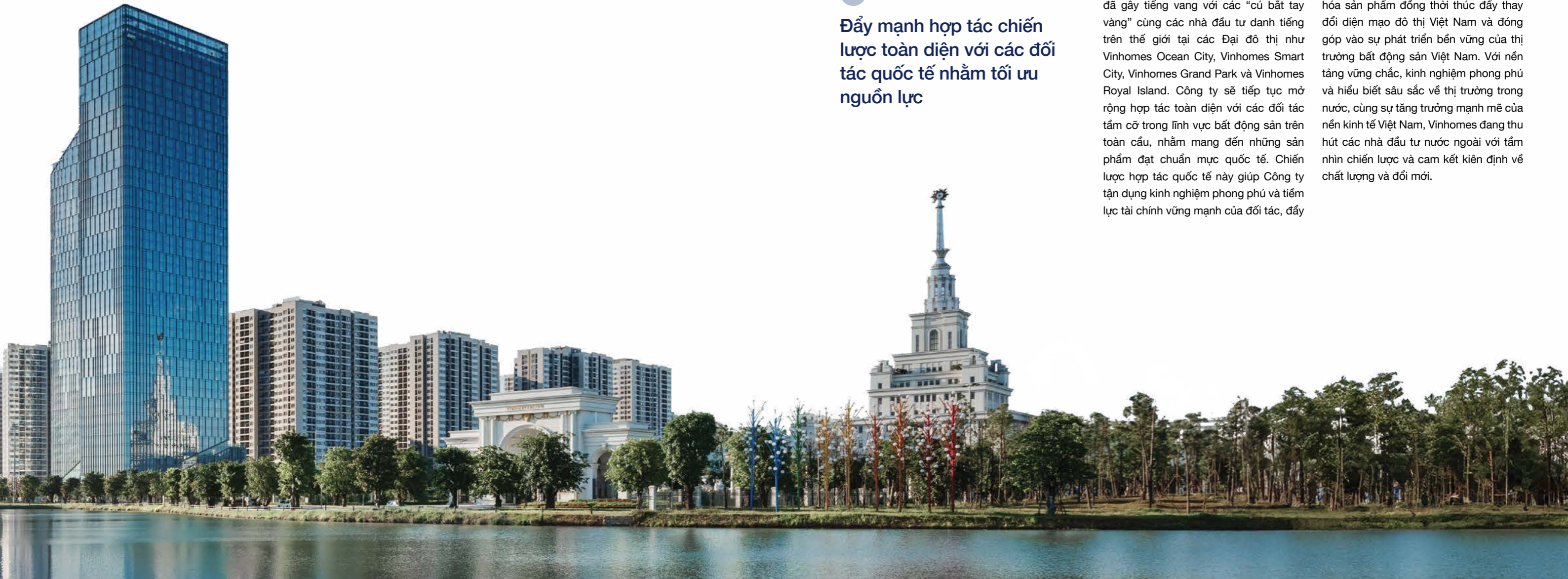
sống và sức khỏe cộng đồng. Vinhomes cam kết mạnh mẽ hành động vì mục tiêu giảm phát thải Net Zero của Chính phủ Việt Nam vào năm 2050 trong mọi hoạt động của mình, từ thiết kế, quy hoạch và xây dựng dự án đến áp dụng chuyển đổi xanh trong mô hình quản lý vận hành và tổ chức các chương trình nhằm lan tỏa tích cực lối sống xanh trong cộng đồng, chung tay đưa phát thải ròng về 0.

3

## Đẩy mạnh hợp tác chiến lược toàn diện với các đối tác quốc tế nhằm tối ưu nguồn lực

Trong những năm gần đây, Vinhomes đã gây tiếng vang với các “cú bắt tay vàng” cùng các nhà đầu tư danh tiếng trên thế giới tại các Đại đô thị như Vinhomes Ocean City, Vinhomes Smart City, Vinhomes Grand Park và Vinhomes Royal Island. Công ty sẽ tiếp tục mở rộng hợp tác toàn diện với các đối tác tầm cỡ trong lĩnh vực bất động sản trên toàn cầu, nhằm mang đến những sản phẩm đạt chuẩn mực quốc tế. Chiến lược hợp tác quốc tế này giúp Công ty tận dụng kinh nghiệm phong phú và tiềm lực tài chính vững mạnh của đối tác, đẩy

nhANH thời gian triển khai dự án, đa dạng hóa sản phẩm đồng thời thúc đẩy thay đổi diện mạo đô thị Việt Nam và đóng góp vào sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản Việt Nam. Với nền tảng vững chắc, kinh nghiệm phong phú và hiểu biết sâu sắc về thị trường trong nước, cùng sự tăng trưởng mạnh mẽ của nền kinh tế Việt Nam, Vinhomes đang thu hút các nhà đầu tư nước ngoài với tầm nhìn chiến lược và cam kết kiên định về chất lượng và đổi mới.





03

Báo cáo của  
Ban giám đốc về kết quả  
hoạt động kinh doanh  
năm 2024 và kế hoạch  
hoạt động năm 2025

58	Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024
62	Triển vọng kinh tế vĩ mô 2025
64	Kết quả hoạt động kinh doanh 2024
70	Kế hoạch hoạt động năm 2025

# Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024

## Nền kinh tế Việt Nam 2024:

### Tiếp tục khẳng định sự phục hồi rõ nét – Tăng trưởng ấn tượng

Tăng trưởng GDP năm 2024 ở mức cao nhất ASEAN

# TOP 5

tăng trưởng cao của thế giới

Chỉ số giá tiêu dùng CPI tăng

# 3,63%

Năm 2024 được xem là năm đầy biến động của kinh tế thế giới với những mảng sáng tối đan xen. Trong bối cảnh 60 quốc gia và vùng lãnh thổ tổ chức các cuộc bầu cử quan trọng, cục diện chính trị và kinh tế thế giới chịu nhiều tác động đáng kể. Một số quốc gia vẫn áp dụng các chính sách tài khóa và tiền tệ thắt chặt, khiến đà tăng trưởng kinh tế thế giới bị kìm hãm. Cùng với đó, bất ổn địa chính trị ở nhiều quốc gia, xu hướng bảo hộ thương mại dẫn tới căng thẳng thương mại giữa nhiều quốc gia và khu vực. Tác động còn lại của Covid-19 và hậu quả của thiên tai bão lũ cũng gây ra nhiều thách thức lớn đối với tăng trưởng kinh tế thế giới trong suốt năm 2024 cùng với sự tăng trưởng diễn ra không đồng đều tại các quốc gia và khu vực trên thế giới.

Trong khi nền kinh tế lớn nhất thế giới là Mỹ khép lại năm 2024 với kết quả tăng trưởng mạnh mẽ, vượt kỳ vọng, bất chấp sự bất định xung quanh cuộc bầu cử tổng thống, lãi suất tăng cao và thị trường lao động hạ nhiệt. Ở phía đối lập, kinh tế Châu Âu tiếp tục gặp nhiều khó khăn, xuất phát từ nhiều nguyên nhân như giá nguyên liệu cao, thiếu sự cạnh tranh. Đứng trước nguy cơ tăng trưởng âm hai năm liên tiếp trong khi Pháp cũng hạ dự báo tăng trưởng. Ngoài ra, căng thẳng thương mại có chiều hướng gia tăng, đặc biệt giữa Trung Quốc, Phương Tây và Nga.

Tuy còn nhiều thách thức nhưng lần đầu tiên sau nhiều năm đối mặt với các cú sốc tiêu cực, kinh tế toàn cầu nhìn chung đã ổn định trở lại vào nửa cuối năm 2024, được củng cố bởi ba yếu tố chính: lạm phát đang dần được hạ nhiệt, các ngân hàng trung ương đang chuyển sang áp dụng chính sách tiền tệ nới lỏng, nhu cầu tiêu dùng hồi phục giúp thúc đẩy thương mại và đầu tư toàn cầu. Tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2024 ước tính đạt mức 3,2%, cao hơn đáng kể so với dự báo trước đó của IMF ở mức 2,9%, cho thấy sự phục hồi bền bỉ của nền kinh tế. Quyết định nới lỏng chính sách tiền tệ bằng việc cắt giảm lãi suất của Cục Dự trữ liên bang Mỹ FED lần đầu tiên sau bốn năm là quyết định được thị trường chờ đợi nhất trong năm 2024. Động thái này của FED đã được giới chuyên gia dự báo từ trước đó khi lạm phát tại Mỹ về sát mục tiêu 2%. Mặc dù đây không phải ngân hàng trung ương đầu tiên cắt giảm lãi suất, nhưng việc nền kinh tế lớn nhất thế giới cắt giảm lãi suất vẫn có tác động tích cực trong việc giảm bớt áp lực lên thị trường tài chính toàn cầu. Kinh tế Mỹ cũng được đánh giá là hạ cánh mềm, tức là lạm phát hạ nhiệt nhưng kinh tế không rơi vào suy thoái. Trong khi đó để hoàn thành mục tiêu tăng trưởng 5% của năm 2024, Trung Quốc liên tục ban hành các gói kích thích kinh tế khổng lồ trị giá hàng nghìn tỷ USD. Quốc gia này cũng chuyển hướng sang áp dụng chính

FDI thực hiện cao kỷ lục

# 25,35

TỶ USD

Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt kỷ lục mới gần

# 800

TỶ USD

sách nới lỏng tiền tệ hợp lý bằng cách hạ nhiều loại lãi suất và tỷ lệ dự trữ bắt buộc. Tổng giá trị giao dịch thương mại điện tử toàn cầu năm 2024 đạt 6,3 nghìn tỷ USD, tăng 17% so với năm 2023, khẳng định sự tăng trưởng mạnh mẽ của thương mại điện tử, trở thành động lực chính trong lĩnh vực bán lẻ. Với lĩnh vực trí tuệ nhân tạo AI, Liên Hợp Quốc đã thông qua nghị quyết thúc đẩy các hệ thống AI an toàn, bảo mật và đáng tin cậy vì sự phát triển bền vững cho tất cả mọi người. Một số quốc gia lớn như Mỹ, Anh, Canada, Nhật Bản, Israel, Argentina, và EU đã ký công ước khung về AI đầu tiên trên thế giới, đặt ra khung pháp lý với sự phát triển và sử dụng có trách nhiệm các hệ thống AI. Về phát triển bền vững và bảo vệ môi trường, điện hạt nhân từ việc bị xa lánh đã quay trở lại tại các hội nghị về khí hậu. Nhiều quốc gia đã cam kết tăng sản lượng điện hạt nhân như một giải pháp để đảm bảo mục tiêu trung hòa carbon khi nhu cầu điện cho AI tăng mạnh. Bên cạnh đó, Hội nghị COP 29 cũng đã thông qua cam kết các nước phát thải giàu có trả ít nhất 300 tỷ USD mỗi năm cho đến năm 2035 để giúp các nước nghèo có đủ nguồn tài chính ứng phó với biến đổi khí hậu.

Bất chấp những biến động nhanh chóng, bất thường trong khu vực và trên thế giới, cũng như những ảnh hưởng do thiên tai, bão lũ gây thiệt hại lớn cho sản xuất kinh doanh và đời sống của người dân, tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2024 là một trong những mức cao nhất được ghi nhận trong giai đoạn 10 năm 2014-2024. Cụ thể, tăng trưởng GDP năm 2024 của Việt Nam đạt 7,09%, vượt mục tiêu 6-6,5% đã đề ra và cao hơn đáng kể so với mức tăng GDP của năm 2023. Mức tăng trưởng này cũng cao hơn dự báo của các tổ chức tài chính quốc tế, là mức cao nhất ASEAN và thuộc Top 5 tăng trưởng cao của thế giới. Quy mô kinh tế Việt Nam ước đạt 476 tỷ USD, xếp hạng 33 trên thế giới, tăng 1 bậc so với năm 2023. GDP bình quân đầu người năm 2024

theo giá hiện hành ước đạt 114 triệu đồng/người, tương đương 4.700 Đô la Mỹ, tăng 377 Đô la Mỹ so với năm 2023. Chỉ số giá tiêu dùng CPI năm 2024 tăng 3,63%, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra, trong khi lạm phát cơ bản bình quân năm 2024 tăng 2,71% so với năm 2023, thấp hơn mức tăng CPI bình quân chung (3,63%). Xuất khẩu là điểm nhấn nổi bật trong bức tranh kinh tế khi liên tục có nhiều kỷ lục mới được xác lập. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu năm 2024 đạt kỷ lục mới gần 800 tỷ USD, tăng 15% so với năm 2023 và vượt gần 3 lần kế hoạch được giao, mức kỷ lục chưa từng có trong gần 40 năm đổi mới của Việt Nam. Thu hút vốn FDI cũng là một điểm sáng của nền kinh tế Việt Nam trong năm 2024 khi tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn vào Việt Nam năm 2024 đạt gần 38,23 tỷ USD, tuy có giảm 3% so với cùng kỳ năm 2023 nhưng nhiều dự án lớn ở các lĩnh vực bán dẫn, năng lượng, sản xuất linh kiện điện tử, sản phẩm có nhiều giá trị gia tăng đã được đầu tư mới và mở rộng vốn. Năm 2024 cũng là năm có nguồn vốn FDI thực hiện cao kỷ lục, ước đạt 25,35 tỷ Đô la Mỹ, tăng 9,4% so với năm 2023, đánh dấu mức giải ngân cao nhất từ trước đến nay. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 6.391 nghìn tỷ đồng, tăng 9% so với năm 2023. Năm 2024 cũng ghi nhận một bước tiến trong thương mại điện tử của Việt Nam với quy mô thị trường thương mại điện tử bán lẻ ước vượt mốc 25 tỷ USD, tăng 20% so với năm 2023. Như vậy thị trường thương mại điện tử Việt Nam hiện chỉ xếp sau Indonesia và Thái Lan trong khu vực. Sự bùng nổ của thương mại điện tử đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiêu thụ hàng hóa của doanh nghiệp, tạo cơ hội việc làm cho hàng trăm nghìn người lao động, đồng thời cũng đóng góp không nhỏ cho nguồn thu ngân sách nhà nước.



Đưa vào khai thác thêm

**109**<sup>KM</sup>  
ĐƯỜNG CAO TỐC

Tổng chiều dài đường cao tốc  
cả nước đạt

**2.021**<sup>KM</sup>

Ngoài các thành tựu về kinh tế, năm 2024 Việt Nam cũng có nhiều dấu ấn nổi bật, mang tính đột phá khác như: Kien toàn các chức danh lãnh đạo chủ chốt của Đảng, Nhà nước, tinh gọn bộ máy của hệ thống chính trị; Xây dựng, hoàn thiện thể chế, pháp luật được tập trung triển khai với tinh thần cải cách, quyết tâm mạnh mẽ, rộng khắp từ Trung ương đến các địa phương; Triển khai các dự án hạ tầng chiến lược đã có nhiều bước đột phá mới với những kết quả cụ thể, nhiều công trình hoàn thành trong thời gian ngắn kỷ lục. Nổi bật là đã hoàn thành, đưa vào khai thác thêm 109km đường cao tốc, nâng tổng chiều dài đường bộ cao tốc cả nước lên hơn 2.021 km, là cơ sở để hoàn thành mục tiêu trong năm 2025 có

ít nhất 3.000km cao tốc, thông toàn tuyến cao tốc từ Cao Bằng tới Cà Mau. Các dự án xây dựng sân bay lớn được thúc đẩy, đặc biệt là sân bay Long Thành sẽ cơ bản hoàn thành trong năm 2025.

Tuy năm 2024 còn nhiều khó khăn thách thức nhưng nền kinh tế Việt Nam vẫn bền bỉ vượt qua để về đích với nhiều con số ấn tượng. Trước bối cảnh như vậy, nhiều tổ chức và chuyên gia quốc tế đã có những nhận định tích cực về tình hình phát triển kinh tế và triển vọng tăng trưởng của Việt Nam trong giai đoạn tiếp theo.



## Thị trường bất động sản nhà ở tại Việt Nam: Bước qua giai đoạn khó khăn với nhiều kết quả phục hồi tích cực



Tổng số giao dịch hơn

**37.000**

CĂN HỘ

Năm 2024 được đánh giá là năm bản lề của thị trường bất động sản Việt Nam, nhờ các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, cùng với sự tham gia tích cực của cả hệ thống chính trị, các cấp, các ngành.

Ngay trong ba tháng đầu năm, các chủ đầu tư bắt đầu triển khai hàng loạt dự án có quy mô ngày càng lớn, với một số dự án có tiến độ triển khai tốt đã chính thức mở bán trở lại. Các dự án mới mở bán, từ sản phẩm đất nền, nhà phố, biệt thự, căn hộ, v.v. đều ghi nhận mức độ quan tâm cao, giao dịch và giá bán tăng trưởng tốt trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp. Đà phục hồi của thị trường tiếp tục được duy trì trong quý tiếp theo với nguồn cung và lượng giao dịch tăng trưởng mạnh, gấp 3-4 lần so với cùng kỳ năm 2023. Đặc biệt, thông tin các bộ luật liên quan đến thị trường bất động sản là luật Đất đai 2024, luật Nhà ở 2024, luật Kinh doanh bất động sản 2024 và luật Các tổ chức tín dụng có hiệu lực sớm hơn dự kiến càng tiếp thêm niềm tin cho các chủ thể trong lĩnh vực bất động sản. Bước sang quý III năm 2024, các quy định pháp lý về nhà ở, đất đai và kinh doanh bất động sản chính thức có hiệu lực, thị trường bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu tăng nhiệt, thể hiện ở mức giá trúng đấu giá đất tại các khu vực vùng ven Hà Nội, đặc biệt là tại phân khúc căn hộ có mặt bằng giá liên tục tăng cao, thiết lập mặt bằng mới trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp. Trong quý cuối năm, với đà ấm lên của thị trường, nhiều chủ

đầu tư thay đổi kế hoạch, mở bán sớm hơn dự kiến, kèm nhiều chính sách ưu đãi, giúp nguồn cung nhà ở vượt dự báo. Theo CBRE, nguồn cung bất động sản nhà ở năm 2024 tăng trưởng mạnh theo năm, đạt hơn 37.000 căn tại hai thị trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Trong khi tại Hà Nội nguồn cung mới tăng gấp ba lần so với năm 2023 thì Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn cung theo năm thấp nhất từ 2013. Tuy vậy tại cả hai thị trường, tỷ lệ hấp thụ đều được cải thiện, và vượt nguồn cung mới trong năm. Với sản phẩm chung cư, giá bán sơ cấp duy trì ở mức cao với khoảng cách giá của Hà Nội đang thu hẹp dần so với Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Hà Nội giá bán chung cư tăng bởi lượng lớn nguồn cung mở bán thuộc phân khúc cao cấp, đạt mức 72 triệu/m<sup>2</sup>, tương tự như tại Thành phố Hồ Chí Minh, mức giá chung của thị trường được định hình bởi mức giá của phân khúc cao cấp trở lên, 76 triệu/m<sup>2</sup>. Hai thị trường đều có nhu cầu cao và mức thanh khoản tốt, giúp tồn kho căn hộ ổn định ở mức thấp. Với sản phẩm bất động sản gắn liền với đất, tại Hà Nội tỷ lệ hấp thụ tốt dù nguồn cung mới vẫn dồi dào trong khi tại Thành phố Hồ Chí Minh nguồn cung mới năm 2024 gấp tám lần năm 2023, với tỷ lệ hấp thụ được cải thiện khi có nguồn cung mới mở bán. Mức giá sơ cấp ở cả hai thị trường duy trì ổn định, bình quân tại Hà Nội đạt 220 triệu/m<sup>2</sup> đất và 310 triệu/m<sup>2</sup> đất tại Thành phố Hồ Chí Minh.

# Triển vọng kinh tế vĩ mô 2025

## 2025 – Nền kinh tế bước vào kỷ nguyên mới, kỷ nguyên vươn mình của dân tộc

Tăng trưởng kinh tế toàn cầu dự báo ổn định quanh ngưỡng

# 3%

Các dự báo về tăng trưởng kinh tế toàn cầu cho năm 2025 từ nhiều tổ chức quốc tế như Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF), Ngân hàng Thế giới (WB) và Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế (OECD) đều cho thấy mức tăng trưởng ổn định quanh ngưỡng 3%. Những dự báo tích cực của tăng trưởng kinh tế thế giới phản ánh hiệu quả của các chính sách tiền tệ thắt chặt, duy trì lãi suất cao trong việc kiểm soát lạm phát mà không gây ra suy thoái kinh tế nghiêm trọng. Liên Hợp Quốc dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu được duy trì ở mức 2,8% trong năm 2025, không đổi so với năm 2024 và đạt 2,9% vào năm 2026. Những rủi ro đối với tăng trưởng năm 2025 vẫn đến từ các cuộc xung đột địa chính trị, căng thẳng thương mại gia tăng và chi phí vay cao ở nhiều quốc gia. Bên cạnh đó, các tổ chức quốc tế cũng dự báo lạm phát toàn cầu có xu hướng giảm, thương mại toàn cầu sẽ phục hồi, xu hướng tăng giá của đồng Đô la Mỹ. Thị trường chứng khoán toàn cầu cũng được dự báo sẽ phục hồi, tuy vậy còn phụ thuộc nhiều vào các chính sách của các quốc gia, đặc biệt là các nền kinh tế lớn trên thế giới như Mỹ, Trung Quốc, Châu Âu.

Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu ổn định và sự phục hồi thương mại toàn cầu, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho tăng trưởng kinh tế Việt Nam thông

qua hoạt động xuất khẩu, đặc biệt trong các lĩnh vực như điện tử, dệt may và nông sản. Nhu cầu tiêu thụ từ các đối tác thương mại chính như Mỹ, châu Âu và Trung Quốc được duy trì, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế trong nước. Ngoài ra, môi trường kinh tế toàn cầu tích cực cũng thúc đẩy dòng vốn FDI vào Việt Nam, góp phần nâng cao năng lực sản xuất và tạo việc làm. Sự phục hồi của các nền kinh tế lớn giúp ổn định chuỗi cung ứng toàn cầu, giảm thiểu gián đoạn trong sản xuất và xuất khẩu của Việt Nam. Bên cạnh đó, chính sách của các quốc gia phản ánh xu hướng chuyển đổi sang nền kinh tế xanh và kinh tế tri thức, đồng thời, đặt ra yêu cầu cạnh tranh cao hơn với Việt Nam trong việc thu hút đầu tư nước ngoài. Việt Nam đặt mục tiêu tiếp tục thúc đẩy những ngành công nghiệp mũi nhọn như công nghệ cao, năng lượng tái tạo, phát triển bền vững thông qua các chính sách ưu đãi đầu tư, cải thiện hạ tầng logistics, tăng cường đàm phán thương mại và nâng cao chất lượng sản phẩm, nhằm giữ vững lợi thế cạnh tranh trong chuỗi cung ứng toàn cầu.

## Ngành bất động sản có tiềm năng tăng trưởng và phát triển bền vững

Dự kiến nguồn cung căn hộ tại Hà Nội hơn

# 31.000

CĂN HỘ

Dự kiến nguồn cung căn hộ tại Thành phố Hồ Chí Minh hơn

# 9.000

CĂN HỘ

Theo dự báo của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS), thị trường BĐS năm 2025 sẽ phát triển đồng đều hơn giữa các khu vực; trong đó, khu vực miền Bắc vẫn duy trì sức nóng và khu vực miền Nam có dấu hiệu tăng nhiệt rõ rệt. Loại hình căn hộ chung cư, chủ yếu là phân khúc cao cấp, tiếp tục dẫn dắt thị trường. Phân khúc bình dân cũng sẽ được cải thiện nhờ vào sự gia tăng của các dự án NOXH. Loại hình bất động sản gắn liền với đất dần trở thành tâm điểm thị trường, đặc biệt là các dự án thuộc các đại đô thị tiếp tục tạo chú ý với tiêu chuẩn hoàn thiện ngày càng ấn tượng, cùng với đó là giá bán cũng giữ ở mức cao. Nguồn cung vẫn tập trung chủ yếu ở các chủ đầu tư lớn, các dự án chú trọng nhiều hơn vào thiết kế thông minh, tích hợp công nghệ và đáp ứng các tiêu chuẩn bền vững. Phân khúc BĐS công nghiệp đón nhận nhiều tín hiệu tích cực đến từ kết quả phục hồi của nền kinh tế, cũng như những cơ hội mở ra khi nhiều doanh nghiệp lớn trên thế giới với quyết định chọn Việt Nam là điểm dừng chân. Môi trường pháp lý ngày càng hoàn thiện, cùng với hạ tầng giao thông kết nối ngày

càng phát triển cũng là động lực góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục phục hồi và bước vào chu kỳ phát triển mới trong năm 2025. Theo CBRE, nguồn cung căn hộ tại thị trường Hà Nội sẽ dồi dào hơn, và kỳ vọng cải thiện tại Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2025 dự kiến nguồn cung mới của Hà Nội sẽ có thêm hơn 31.000 căn hộ và hơn 7.000 bất động sản gắn liền với đất. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, dự báo nguồn cung mới năm 2025 lần lượt là hơn 9.000 căn hộ và 2.000 bất động sản gắn liền với đất. Mức giá trung bình của thị trường Hà Nội năm 2025 cũng được dự đoán sẽ tiếp tục tăng trưởng với 8% tại thị trường sơ cấp và khoảng 6-8% tại thị trường thứ cấp. Trong khi dự báo tốc độ tăng giá tại Thành phố Hồ Chí Minh cho căn hộ đạt 8% trên thị trường sơ cấp, 4% trên thị trường thứ cấp, và lần lượt đạt 2-3% cho bất động sản gắn liền với đất.



# Kết quả hoạt động kinh doanh 2024

Vinhomes đã bán thành công

**12,8** NGHÌN  
CĂN HỘ

Doanh số chưa ghi nhận đạt

**94,2** NGHÌN  
TỶ ĐỒNG

Trong bối cảnh kinh tế Việt Nam đang tăng trưởng tích cực và thị trường bất động sản đang bước vào chu kỳ hồi phục mạnh mẽ, hoạt động bán hàng của Vinhomes duy trì các kết quả tích cực. Cụ thể, Công ty đã bán thành công 12,8 nghìn<sup>1</sup> căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại với tổng giá trị gần 103,9 nghìn tỷ đồng<sup>1</sup>, bao gồm cả bán lẻ và bán lô lớn, tăng 19% so cùng kỳ năm ngoái. Doanh số chưa ghi nhận đạt 94,2 nghìn tỷ đồng, nhờ kết quả bán hàng khả quan tại các đại đô thị, đặc biệt là tại dự án Vinhomes Royal Island vừa mở bán vào đầu năm, là cơ sở vững chắc cho doanh thu và lợi nhuận năm 2025. Đồng thời, Công ty liên tục tự phá vỡ kỷ lục về tiến độ thi công và bàn giao các khu đô thị đáp ứng chuẩn mực thế giới với 19,4 nghìn căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại được bàn giao tới khách hàng

trong năm 2024, chủ yếu tại các dự án Vinhomes Royal Island, Vinhomes Grand Park và chuỗi dự án Vinhomes Ocean Park 1, 2, 3 trong quần thể Ocean City.

Công ty đã khép lại năm tài chính 2024 với thành tích kinh doanh ấn tượng, đạt tổng doanh thu quy đổi cao kỷ lục, tiếp tục khẳng định vị thế dẫn đầu thị trường bất động sản Việt Nam. Kết quả này được đóng góp bởi việc bàn giao đúng tiến độ các đại dự án đang triển khai.

<sup>1</sup> Doanh số bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ được quy đổi từ các giao dịch bán lô lớn. Giá trị doanh số là giá trị các hợp đồng ký mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ

## Kết quả kinh doanh

Chi tiêu	Năm 2024 (tỷ đồng)	Năm 2023 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	73.162	89.669	-18%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	17.054	6.707	154%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.340	1.201	12%
Doanh thu cung cấp các dịch vụ khác	10.767	5.980	80%
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>102.323</b>	<b>103.557</b>	<b>-1%</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	26.844	19.954	35%
Lợi nhuận trước thuế	40.848	43.310	-6%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>35.073</b>	<b>33.533</b>	<b>5%</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ</b>	<b>31.801</b>	<b>33.371</b>	<b>-6%</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2023 – 2024 của Vinhomes.



## Kết quả kinh doanh

(tiếp theo)

Tổng doanh thu thuần hợp nhất quy đổi vượt kế hoạch được giao

# 141.644

TỶ ĐỒNG

Doanh thu hoạt động tài chính

# 26.844

TỶ ĐỒNG

tăng 35% so với năm 2023

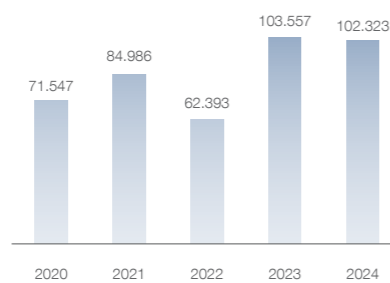
Năm 2024, tổng doanh thu thuần hợp nhất đạt 102.323 tỷ đồng, giảm không đáng kể so với năm 2023. Trong đó, doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi, đạt 73.162 tỷ đồng và đóng góp 72% trong tổng doanh thu, phần lớn đến từ việc bàn giao đúng tiến độ các sản phẩm bất động sản tại các Đại dự án hiện hữu như Vinhomes Ocean Park 1-2-3, Vinhomes Grand Park và Vinhomes Golden Avenue. Mô hình Đại dự án được Vinhomes bắt đầu triển khai từ năm 2018 đã đóng góp tích cực vào tăng trưởng doanh thu của Công ty qua các năm và sẽ tiếp tục là trọng tâm phát triển của Vinhomes trong những năm tiếp theo cùng với mô hình Siêu dự án. Doanh thu dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công đạt 17.054 tỷ đồng, tăng mạnh 154% so với năm 2023 chủ yếu nhờ thúc đẩy hoạt động tổng thầu với các đối tác mua lô lớn. Doanh thu cho thuê bất động sản đạt 1.340 tỷ đồng, tăng 12% so với năm 2023, chủ yếu đến từ doanh thu cho thuê văn phòng và cho thuê căn hộ dịch vụ tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, tổng doanh thu thuần hợp nhất quy đổi (bao gồm doanh thu từ các hoạt động kinh doanh của Vinhomes, các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) và giao dịch bán lô lớn dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần được

ghi nhận vào doanh thu tài chính) đạt 141.644 tỷ đồng, vượt 18% so với kế hoạch được phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông năm 2024 và tăng 12% so với năm 2023. Ngoài ra, Vinhomes ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính đạt 26.844 tỷ đồng, tăng trưởng 35% so với năm 2023, trong đó, lợi nhuận được chia sẻ từ dự án Vinhomes Royal Island theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) với Vingroup là yếu tố đóng góp chính.

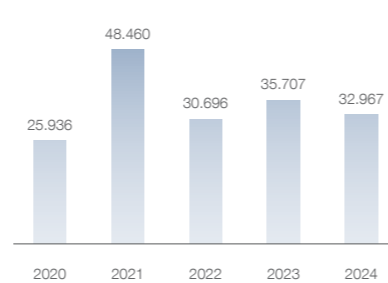
Tổng lợi nhuận hợp nhất trước thuế đạt 40.848 tỷ đồng, giảm nhẹ 6% so với cùng kỳ năm ngoái. Lợi nhuận sau thuế xuất sắc hoàn thành kế hoạch năm và tăng 5% so với năm 2023, đạt 35.073 tỷ đồng, tương đương Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) đạt 7.348 đồng.

Các chỉ số tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) về kết quả kinh doanh của Công ty duy trì ở mức tốt. Trong giai đoạn 2020 đến 2024, CAGR của tổng doanh thu, lợi nhuận gộp và lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ lần lượt đạt 9,4%, 6,2% và 3,8%.

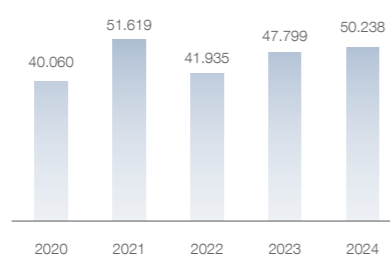
Doanh thu thuần (tỷ đồng)



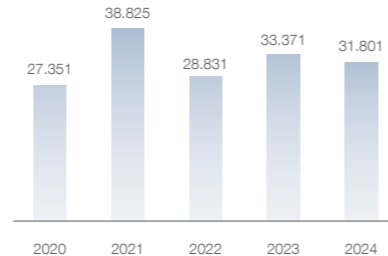
Lợi nhuận gộp (tỷ đồng)



Lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao (tỷ đồng)



Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ (tỷ đồng)



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2020 – 2024 của Vinhomes.

## Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	31 tháng 12 năm 2024 (tỷ đồng)	31 tháng 12 năm 2023 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	285.479	242.341	18%
Tài sản dài hạn	278.730	202.290	38%
Tổng tài sản	564.209	444.631	27%
Tổng nợ phải trả	343.465	261.994	31%
Trong đó:			
Tổng nợ vay (ngắn hạn và dài hạn)	81.292	56.684	43%
Vốn chủ sở hữu	220.744	182.636	21%

Tổng tài sản của Vinhomes tăng 27% so với 31 tháng 12 năm 2023

# 564.209

TỶ ĐỒNG

Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 104% lên

# 28.780

TỶ ĐỒNG

Tổng tài sản của Vinhomes tăng trưởng liên tục trong giai đoạn 2020 – 2024 và đạt 564.209 tỷ đồng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, tăng 27% so với 31 tháng 12 năm 2023, cho thấy quy mô Công ty ngày càng phát triển lớn mạnh.

Trong đó, tài sản ngắn hạn duy trì ở mức cao, chiếm 51% tổng tài sản, tương ứng 285.479 đồng, tăng 18% so với 31 tháng 12 năm 2023, chủ yếu từ biến động tiền và các khoản tương đương tiền và các khoản phải thu ngắn hạn. Chỉ tiêu Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 104% lên 28.780 tỷ đồng, nhờ kết quả bán hàng tích cực tại các dự án lớn. Chỉ tiêu Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 27% lên 168.406 tỷ đồng chủ yếu do tăng tạm ứng giải phóng mặt bằng phục vụ các dự án tiềm năng chuẩn bị ra mắt trong tương lai, trên cơ sở dòng tiền bán hàng ấn tượng trong năm 2024. Sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, khoản phải thu nêu trên sẽ được ghi nhận vào chi phí xây dựng dở dang hoặc hàng tồn kho tùy theo mục đích sử dụng. Chỉ tiêu Tài sản ngắn hạn khác giảm 8.109 tỷ đồng so với năm 2023 chủ yếu do các giao dịch đặt cọc để nhận chuyển nhượng công ty nắm giữ dự án bất động sản đã hoàn tất.

Tài sản dài hạn đạt 278.730 tỷ đồng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, tăng 38% so với 31 tháng 12 năm 2023. Trong đó, phải thu dài hạn khác tăng 64.024 tỷ đồng chủ yếu do tạm ứng giải phóng mặt bằng và tăng góp vốn hợp tác phát triển dự án; chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng 21.200 tỷ đồng do chi đầu tư phát triển các dự án mới; tài sản dài hạn khác giảm 26.219 tỷ đồng bao gồm các khoản hoàn góp vốn, đặt cọc cho đối tác để hợp tác phát triển, nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản.

Tổng nợ phải trả tại 31 tháng 12 năm 2024 tăng 31% lên 343.465 tỷ đồng so với cùng chỉ tiêu tại 31 tháng 12 năm 2023, chủ yếu do tăng nhận góp vốn và đặt cọc từ đối tác cho mục đích hợp tác kinh doanh hoặc nhận chuyển nhượng các cấu phần thuộc các dự án và tăng các khoản vay ngắn hạn và dài hạn để chi đầu tư, phát triển các dự án bất động sản. Lãi vay trung bình của Vinhomes năm 2024 đạt 10,5%, tăng 0,3 điểm phần trăm so với năm 2023 và duy trì ở mức thấp so với thị trường. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã liên tục điều chỉnh giảm lãi suất điều hành để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế và kỳ vọng sẽ được phản ánh vào lãi suất huy động vốn của Công ty trong năm 2025. Vinhomes cũng duy trì tỷ lệ các khoản vay với lãi suất cố định ở mức cao, chiếm 61,4% tổng nợ vay để hạn chế tác động của biến động lãi suất trên thị trường. Bên cạnh đó, với đặc thù hoạt động kinh doanh ở Việt Nam cũng như cơ cấu các khoản vay hiện nay hơn 90% là bằng Việt Nam đồng, tác động của biến động tỷ giá lên kết quả kinh doanh của Vinhomes không đáng kể. Ngoài ra, để giảm thiểu rủi ro tỷ giá đối với các khoản huy động vốn quốc tế, Công ty cũng chủ động thực hiện các biện pháp phòng ngừa phù hợp.

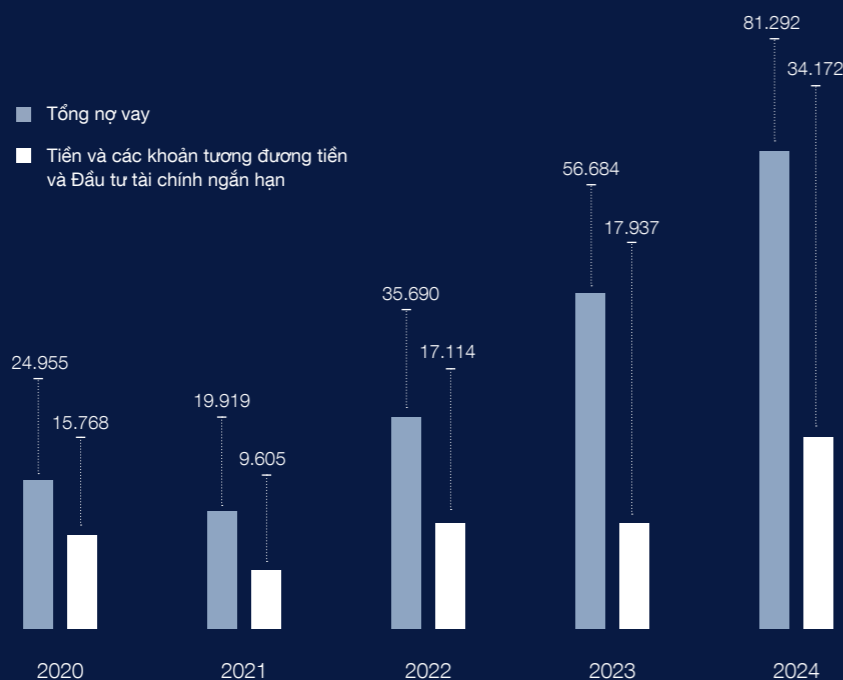
Đối với thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, trong năm 2024, Vinhomes đã nộp 18.457 tỷ đồng cho cơ quan Nhà nước.

Vốn chủ sở hữu tại 31 tháng 12 năm 2024 đạt 220.744 tỷ đồng, tăng 21% so với thời điểm 31 tháng 12 năm 2023. Mức tăng vốn chủ sở hữu chủ yếu đến từ tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty và tăng vốn chủ sở hữu từ việc chuyển nhượng một phần vốn góp của các công ty con.

## Tình hình tài chính

(tiếp theo)

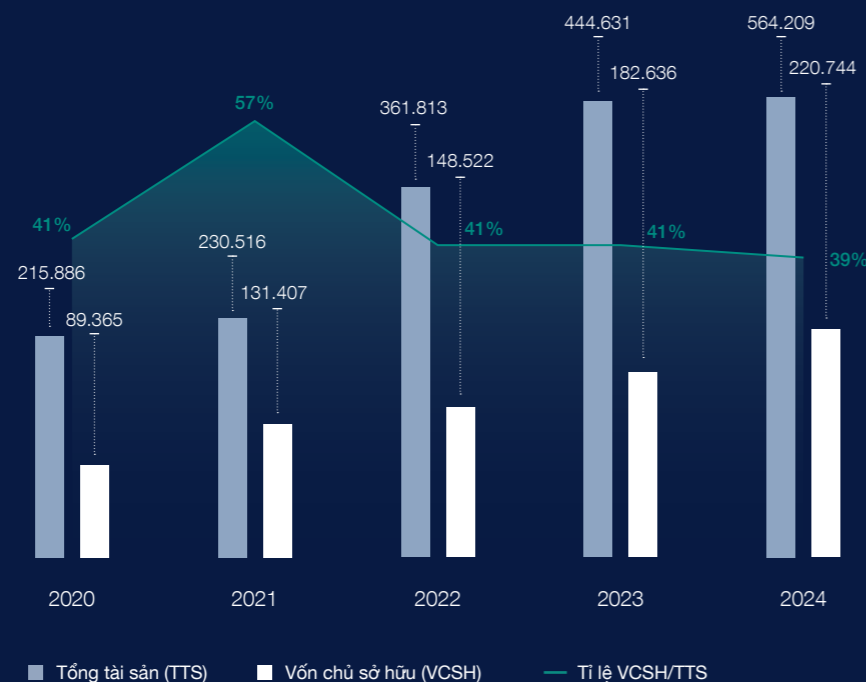
Tiền và các khoản tương đương tiền và Đầu tư tài chính ngắn hạn, Tổng nợ vay<sup>1</sup> (tỷ đồng)



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2020 – 2024 của Vinhomes.

Về cơ cấu nguồn vốn và tổng tài sản, tỷ lệ vốn chủ sở hữu so với tổng tài sản dao động từ 39% đến 57% trong giai đoạn từ 2020 – 2024. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ này là 39%.

Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu giai đoạn 2020 - 2024 (tỷ đồng)



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2020 – 2024 của Vinhomes.

## Các chỉ số tài chính cơ bản

Chỉ tiêu	2024	2023
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)</b>		
Nợ ròng <sup>1</sup> /Tổng tài sản	8,35%	8,71%
Nợ ròng <sup>1</sup> /Vốn chủ sở hữu	21,35%	21,22%
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,02	1,15
Hệ số thanh toán nhanh	0,83	0,89
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)</b>		
Vòng quay tài sản	0,20	0,26
Vòng quay hàng tồn kho	1,26	1,13
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>		
Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần	32,22%	34,48%
Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ/Doanh thu thuần	31,08%	32,23%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	17,39%	20,25%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	6,22%	7,54%

Tỷ lệ nợ ròng<sup>1</sup> trên vốn chủ sở hữu và tỷ lệ nợ ròng<sup>1</sup> trên tổng tài sản được giữ ở mức an toàn là 21,35% và 8,35%, lần lượt tăng 0,13 điểm phần trăm và giảm 0,36 điểm phần trăm so với năm 2023 do tăng các khoản nợ vay khi Vinhomes bắt đầu chu kỳ phát triển các Dự án mới cùng với việc tăng tổng tài sản và vốn chủ sở hữu. Lợi nhuận gộp đạt mức 32,22%, lần lượt giảm 1,15 và giảm 2,26 điểm phần trăm so với năm 2023. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân và tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản ghi nhận lần lượt ở mức 17,39% và 6,22% trong năm 2024.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các chỉ số về khả năng sinh lời duy trì ở mức tốt so với thị trường với biên lợi nhuận ròng ở mức 31,08% và biên

<sup>1</sup> Nợ ròng = (Vay ngắn hạn + Vay dài hạn) – (Tiền và các khoản tương đương tiền + Đầu tư tài chính ngắn hạn)

# Kế hoạch hoạt động năm 2025

1

## TIẾP TỤC DẪN DẮT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÔNG QUA VIỆC PHÁT TRIỂN CÁC KHU ĐÔ THỊ KIỂU MẪU

Vinhomes tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong trên thị trường bất động sản thông qua việc phát triển các khu đô thị kiểu mẫu quy mô lớn, tọa lạc ở những vị trí đắc địa cùng kết nối giao thông thuận lợi. Những khu đô thị này không chỉ tích hợp hệ sinh thái tiện ích đa dạng của Vingroup mà còn sở hữu các công trình mang tính biểu tượng, tạo nên không gian sống đẳng cấp vượt trội. Vinhomes tự hào với khả năng kiến tạo cộng đồng cư dân văn

minh – hiện đại, góp phần nâng cao tiêu chuẩn sống của người dân Việt Nam và đem lại giá trị lâu dài cho các nhà đầu tư cũng như khách hàng sở hữu bất động sản Vinhomes. Công ty luôn nỗ lực không ngừng để bứt phá và hiện thực hóa khát vọng nâng tầm vị thế bất động sản Việt Nam trên bản đồ quốc tế.

2

## KIẾN TẠO MÔI TRƯỜNG SỐNG XANH – THÔNG MINH HƯỚNG TỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Vinhomes đặt mục tiêu tiên phong trong việc kiến tạo môi trường sống lý tưởng, mang đến trải nghiệm sống xanh – thông minh cho cư dân, đồng thời hướng tới mục tiêu phát triển bền vững theo các tiêu chí ESG. Công ty tập trung đẩy mạnh chiến lược xây dựng khu đô thị xanh - văn minh - tri thức thông qua việc phát triển cơ sở vật chất hiện đại, tổ chức các hoạt động hướng tới bảo vệ môi trường và tích hợp công nghệ hiện đại vào công tác quản lý vận hành. Các khu đô thị Vinhomes có mật độ xây dựng

thấp đặc biệt chú trọng không gian xanh tự nhiên, và nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng, đóng góp vào tầm nhìn phát triển bền vững của Công ty. Ngoài ra, song hành với kỷ nguyên vươn mình của kinh tế Việt Nam, Vinhomes cũng tích cực đầu tư vào công nghệ và giải pháp chuyển đổi số, thúc đẩy sự chuyển đổi xanh và áp dụng các mô hình quản lý vận hành thành phố thông minh.

3

## ĐẨY MẠNH CHIẾN LƯỢC MARKETING ĐIỂM ĐẾN VÀ CÁC HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

Vinhomes triển khai mạnh mẽ chiến lược marketing điểm đến, không chỉ quảng bá các dự án nổi bật mà còn kết nối cộng đồng cư dân thông qua các hoạt động ý nghĩa được tổ chức thường xuyên, góp phần tăng cường trách nhiệm xã hội và xây dựng những đại đô thị đáng sống bậc nhất Việt Nam. Vinhomes đã đưa các khu đô thị trở thành tâm điểm chú ý với hàng loạt chương trình văn hóa - nghệ thuật, thể thao và thiện nguyện thu hút cư dân

và hàng trăm nghìn lượt khách hàng đến trải nghiệm. Ngày càng nhiều đối tác tin tưởng chọn Vinhomes là địa điểm tổ chức các sự kiện lớn, không chỉ góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế địa phương mà còn đưa các khu đô thị Vinhomes trở thành những điểm đến hấp dẫn không thể bỏ qua tại các khu vực.

4

## TẬP TRUNG NÂNG CẤP NGUỒN NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG CAO

Quản trị xuất sắc là yếu tố nền tảng để Vinhomes duy trì hoạt động bền vững, giúp cho các nỗ lực đổi mới, sáng tạo được phát huy hiệu quả. Vinhomes nhận thức sâu sắc tầm quan trọng của nguồn nhân lực chất lượng cao trong việc thúc đẩy sự phát triển bền vững của Công ty. Vì vậy, Công ty luôn ưu tiên các chương trình đào tạo chuyên sâu và thường xuyên để nâng cao kiến thức và kỹ năng cho đội ngũ, qua đó nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Đồng thời, Vinhomes chú trọng xây dựng lộ

trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng và triển khai chiến lược thu hút nhân tài từ các lĩnh vực bất động sản, công nghệ và quản lý dự án, nhằm xây dựng một đội ngũ chuyên nghiệp, sáng tạo, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường. Vinhomes cũng đẩy mạnh 3 hóa trọng tâm trong quản trị, đặc biệt là hạt nhân hóa với việc tinh gọn cơ cấu tổ chức, đơn giản hóa các quy định và chuẩn hóa hệ thống quy trình, giúp nâng cao hiệu quả vận hành và quản lý và tối ưu nguồn lực.



# 4

## Quản trị doanh nghiệp

74	Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes
76	Các nguyên tắc trọng yếu trong quản trị doanh nghiệp và thực tế thực hiện tại Vinhomes
78	Cơ cấu quản trị tại công ty
80	Báo cáo của Hội đồng Quản trị
88	Báo cáo của Ban Kiểm soát
90	Báo cáo Quản trị công ty
99	Quản trị rủi ro
106	Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông



# Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes

Minh bạch và hiệu quả là những mục tiêu quan trọng hàng đầu mà mô hình quản trị doanh nghiệp của Vinhomes hướng tới. Hội đồng Quản trị Vinhomes ý thức sâu sắc rằng chỉ có xây dựng và vận hành được hệ thống quản trị doanh nghiệp đảm bảo các tiêu chí đó mới mang lại cho cổ đông của Vinhomes những giá trị và sự phát triển bền vững.

Để hiện thực hóa mục tiêu đó, Vinhomes đã xây dựng và vận hành mô hình quản trị doanh nghiệp hướng tới các nguyên tắc quản trị doanh nghiệp quốc tế OECD. Đồng thời, Vinhomes vẫn tuân thủ

đầy đủ quy định về quản trị doanh nghiệp áp dụng đối với một công ty niêm yết tại Việt Nam.

Là một đơn vị thành viên quan trọng của Tập đoàn Vingroup, Vinhomes được kế thừa các giá trị cốt lõi và nguyên tắc quản trị doanh nghiệp của công ty mẹ. Vinhomes được tổ chức theo cấu trúc phù hợp với các thông lệ quốc tế tốt nhất. Trong đó, vai trò sở hữu, quản trị và điều hành được tách bạch. Các hoạt động của Công ty được tổ chức theo các khối/phòng chức năng, phụ trách các lĩnh vực trong chuỗi giá trị.

1

## Khối Phát triển Dự án

Khối Phát triển Dự án chịu trách nhiệm liên tục tìm kiếm những vùng đất chưa được khai thác đúng tiềm năng, phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương cũng như các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục phê duyệt dự án đầy đủ và đảm bảo tuân thủ pháp luật, gia tăng quỹ đất phát triển cho Vinhomes.

2

## Khối Quản lý Xây dựng, Khối Cung ứng Đầu thầu, Viện thiết kế, Các công ty Xây dựng VinCons

Khối Quản lý Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý tiến độ phát triển dự án, chất lượng thi công, an toàn lao động, đảm bảo tuân thủ môi trường và phòng cháy chữa cháy trong suốt quá trình triển khai dự án từ khi bắt đầu khởi công đến khi hoàn thiện công trình, đảm bảo cam kết với khách hàng về chất lượng sản phẩm cũng như tiến độ bàn giao;

Khối Cung ứng – Đầu thầu chịu trách nhiệm tổ chức mời thầu, thực hiện các gói thầu, mua sắm hàng hóa, vật tư, nguyên vật liệu xây dựng, đảm bảo các dự án mới đáp ứng các tiêu chuẩn chất lượng cao, tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật của dự án và phù hợp với ngân sách;

Viện thiết kế chịu trách nhiệm về quy hoạch các Dự án, thiết kế các công trình xây dựng;

Các công ty Xây dựng VinCons trực tiếp thực hiện thi công, xây dựng các dự án trọng điểm của Công ty Vinhomes và Tập đoàn Vingroup.



3

## Khối Kinh doanh và Marketing

Khối Kinh doanh và Marketing được tổ chức theo từng lĩnh vực bán bất động sản nhà ở, bất động sản công nghiệp, cho thuê căn hộ, biệt thự, văn phòng, nhà xưởng và chịu trách nhiệm triển khai tiếp thị các dự án và kiểm soát các chỉ tiêu kinh doanh. Nhân sự các phòng ban trong Khối Kinh doanh và Marketing đều có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn, có kiến thức chuyên sâu về thị trường và sản phẩm.

Vào tháng 3 năm 2024, Vinhomes đã thành lập Bộ phận chuyên trách mảng kinh doanh và marketing O2O, với nhiệm vụ thực hiện các chiến lược kinh doanh trực tuyến thông qua Vinhomes Market - nền tảng giao dịch BĐS từ trực tuyến đến trực tiếp của Công ty được xây dựng với mục đích mở rộng kênh tiếp cận, tối ưu hóa trải nghiệm cũng như mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng.

4

## Khối Vận hành

Khối Vận hành chịu trách nhiệm quản lý vận hành các dự án mang thương hiệu Vinhomes, bao gồm các bộ phận chăm sóc khách hàng, lễ tân, bảo vệ, nhân viên vệ sinh, kỹ thuật, và chăm sóc cây xanh. Các bộ phận trong Khối Vận hành đều được đào tạo chuyên nghiệp đảm bảo đủ kỹ năng và kiến thức để phục vụ cư dân các khu đô thị Vinhomes với chất lượng dịch vụ năm sao.

5

## Khối Thanh tra

Khối Thanh tra là đội ngũ chịu trách nhiệm kiểm soát chất lượng tất cả các hoạt động nội bộ của Công ty.

6

## Khối Hỗ trợ

Khối Hỗ trợ gồm các chức năng như Tài chính, Kế toán, Nhân sự, Pháp chế, và Hành chính. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối Phát triển Dự án, Xây dựng, Kinh doanh, Vận hành có thể thực hiện công việc hiệu quả.

7

## Khối Đầu tư

Khối Đầu tư được thành lập mới trong năm 2023, chuyên trách triển khai các giao dịch huy động vốn, công tác định giá, theo dõi các cam kết với các Tổ chức Tín Dụng và chịu trách nhiệm tổ chức các hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư của Công ty.

8

## Khối Smart City

Là khối chuyên môn được thành lập mới trong năm 2021 để tập trung cho định hướng phát triển các đô thị thông minh của Vinhomes. Bộ phận này có chức năng nghiên cứu, phát triển các ứng dụng và giải pháp thông minh cho khu đô thị, tòa nhà và căn hộ, mang lại hiệu quả trong công tác quản lý, vận hành và gia tăng trải nghiệm của cư dân khi sống tại các khu đô thị của Vinhomes.

9

## Bộ phận Kiểm toán Nội bộ

Bộ phận Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT của Công ty, là đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập, khách quan. Bộ phận KTNB có ba thành viên. Định kỳ, Người phụ trách KTNB báo cáo HĐQT về mục đích, quyền hạn và trách nhiệm, cũng như hiệu suất của bộ phận KTNB liên quan đến kế hoạch của bộ phận. Báo cáo cũng bao gồm các vấn đề rủi ro và kiểm soát đáng kể, rủi ro gian lận, vấn đề quản trị và các vấn đề khác cần thiết hoặc theo yêu cầu của HĐQT.

# Các nguyên tắc trọng yếu trong quản trị doanh nghiệp và thực tế thực hiện tại Vinhomes

1

## Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý

- Vinhomes có cấu trúc HĐQT thể hiện rõ sự đa dạng về chuyên môn và bình đẳng giới. Các thành viên trong HĐQT có sự đa dạng về kinh nghiệm làm việc, độ tuổi, giới tính, quốc tịch.
- Cụ thể, HĐQT của Vinhomes có tám thành viên, trong đó ba thành viên HĐQT nữ là bà Nguyễn Diệu Linh có trên 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Luật và Quản lý kinh doanh bất động sản, đã và đang đảm nhiệm các vị trí chủ chốt tại Vinhomes và Vingroup, và bà Nguyễn

Thu Hằng, bà Cao Thị Hà An với rất nhiều năm kinh nghiệm làm quản lý cấp cao trong lĩnh vực chuyên môn. Ngoài ra, HĐQT Vinhomes gồm ba thành viên độc lập là ông Varun Kapur, Mueen Uddeen và ông Hoang D. Quan, chiếm tỷ lệ 38%. Tại Vinhomes, hai vị trí Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc được đảm nhận bởi hai nhân sự tách biệt là ông Phạm Thiệu Hoa và bà Nguyễn Thu Hằng.

2

## Đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT, BKS

- Quy chế hoạt động của HĐQT được xây dựng và công bố công khai, minh bạch trong Quy chế Quản trị của Vinhomes. Văn bản này được công bố rộng rãi cho Cổ đông trên website của Công ty
- Xây dựng đầy đủ BKS và quy chế hoạt động của BKS

- Minh bạch về bổ nhiệm, thù lao và đánh giá của HĐQT
- Bảo hiểm trách nhiệm cho thành viên HĐQT
- Sử dụng đơn vị Kiểm toán độc lập quốc tế hàng đầu

3

## Đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty

- Quyền tự do chuyển nhượng cổ phần đã được thanh toán đầy đủ và được ghi trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông của Công ty, trừ một số trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của ĐHĐCĐ
- Quyền được đối xử công bằng: Mỗi Cổ phần của cùng một loại đều mang lại cho Cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại Cổ Phần Ưu Đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại Cổ Phần Ưu Đãi phải được công bố đầy đủ cho Cổ đông và phải được ĐHĐCĐ thông qua

- Quyền và trách nhiệm tham gia các cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua Đại diện Theo Ủy Quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa (nếu có áp dụng)
- Quyền được ưu tiên mua Cổ Phần mới chào bán tương ứng với tỷ lệ sở hữu Cổ Phần trong Công ty

4

## Đảm bảo đối xử công bằng giữa các Cổ đông

- Quyền được cung cấp thông tin kịp thời của cổ đông, bao gồm cổ đông thiểu số: Vinhomes tuân thủ đầy đủ các quy định về nghĩa vụ công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo nguyên tắc minh bạch và bình đẳng của cổ đông trong việc tiếp cận các thông tin
- Quyền được đối xử bình đẳng của các cổ đông và quyền của cổ đông thiểu số: Ngoài việc tuân thủ nghiêm ngặt nghĩa vụ công bố thông tin đối với một công ty niêm yết, Vinhomes còn chủ động tổ chức họp định kỳ hàng quý với các cổ đông, nhà đầu tư và các thành viên thị trường để giải đáp và cung cấp các thông tin mà các bên quan tâm. Thông tin về các hội nghị do Vinhomes tổ chức hoặc tham gia được công bố rộng rãi trên website của Công ty
- Giao dịch với các bên liên quan được tiến hành bình đẳng, minh bạch, đảm bảo nguyên tắc không xung đột lợi ích: Tại Vinhomes, mỗi Công ty liên quan đều được coi như một pháp nhân độc lập. Do đó, mỗi giao dịch với các Công ty liên quan đều được kiểm soát và đảm bảo tính tuân thủ đầy đủ các quy trình kiểm soát như giao dịch giữa Vinhomes với một đơn vị độc lập khác theo quy định tại Quy chế nội bộ về việc kiểm soát xung đột lợi ích. Định kỳ hàng tháng, Công ty báo cáo tất cả các giao dịch với công ty liên quan để thành viên HĐQT độc lập và thành viên HĐQT không điều hành kiểm tra và phê duyệt

5

## Công khai minh bạch hoạt động của Công ty

- Công bố đầy đủ tất cả các thông tin trọng yếu theo đúng quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE) và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)
- Công bố thông tin công bằng, kịp thời và khách quan: Ngoài việc tuân thủ nghiêm ngặt nghĩa vụ công bố thông tin đối với một công ty niêm yết, Vinhomes còn định kỳ tổ chức họp hàng quý hoặc đại diện ban lãnh đạo gặp mặt các cổ đông, nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích thị trường để giải đáp và cung cấp các thông tin mà các bên quan tâm
- Công bố thông tin đồng thời bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh

# Cơ cấu quản trị tại Công ty

## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

**Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)** là cơ quan có quyền lực cao nhất của Công ty. ĐHCĐ quyết định tổ chức và giải thể Công ty, quyết định định hướng phát triển của Công ty, bổ nhiệm,

miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

## BAN KIỂM SOÁT

**Ban Kiểm soát (BKS)** do ĐHCĐ bầu ra, hoạt động độc lập và thực hiện giám sát tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Người Điều hành Doanh nghiệp khác.

BKS chịu trách nhiệm báo cáo trước ĐHCĐ về hoạt động giám sát của mình.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Hội đồng Quản trị (HĐQT)** do ĐHCĐ bầu ra và là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHCĐ quyết định và thực hiện các vấn đề liên quan tới mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của ĐHCĐ. HĐQT của Công ty có tám thành

viên trong đó có ba thành viên độc lập, đảm bảo tính minh bạch theo đúng quy định pháp luật Việt Nam hiện hành, cũng như thông lệ quốc tế.

## BỘ PHẬN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

**Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB)** – trực thuộc HĐQT của Công ty – đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập, khách quan. Bộ phận KTNB có ba thành viên. Định kỳ, Người phụ trách KTNB báo cáo HĐQT về mục đích, quyền hạn và trách nhiệm, cũng như hiệu suất của bộ phận KTNB liên quan đến kế hoạch của bộ phận. Báo cáo cũng bao gồm các vấn đề rủi ro và kiểm soát đáng kể, rủi ro gian lận, vấn đề quản trị và các vấn đề khác cần thiết hoặc theo yêu cầu của HĐQT.

Ngoài bộ phận KTNB, HĐQT không thành lập các tiểu ban giúp việc khác vì cấu trúc Công ty hiện nay đang được tổ chức theo hướng tích hợp các chức năng kiểm soát, quản trị rủi ro vào chính các Khối/Phòng ban để có thể linh hoạt giám sát hoặc tham gia trực tiếp ngay vào hoạt động vận hành của các công ty con hay dự án.

Ngoài các nội dung thuộc thẩm quyền HĐQT phê duyệt theo Điều lệ Công ty, thẩm quyền phê duyệt các giao dịch có giá trị nhỏ hơn, hoặc thực hiện các nhiệm vụ nằm ngoài thẩm quyền của HĐQT được cấp cho Ban Giám đốc.

## BAN GIÁM ĐỐC

**Ban Giám đốc** bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc do HĐQT quyết định bổ nhiệm và miễn nhiệm.

Ban Giám đốc tổ chức thực hiện các kế hoạch và chiến lược mà HĐQT đã vạch ra cho Vinhomes.

Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Vinhomes và là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Vinhomes.

## Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (ĐHCĐ) (bao gồm cả các Nghị quyết được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2024/NQ-ĐHCĐ-VHM	24/04/2024	Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024
2	02/2024/NQ-ĐHCĐ-VHM	04/09/2024	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty
3	03/2024/NQ-ĐHCĐ-VHM	04/09/2024	Thông qua phương án Công ty mua lại cổ phiếu của chính mình để giảm vốn điều lệ và các công việc liên quan
4	04/2024/NQ-ĐHCĐ-VHM	11/11/2024	Thông qua việc bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty
5	05/2024/NQ-ĐHCĐ-VHM	11/11/2024	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty
6	06/2024/NQ-ĐHCĐ-VHM	11/11/2024	Thông qua niêm yết trái phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán nước ngoài và các vấn đề liên quan



# Báo cáo của Hội đồng Quản trị

## Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Vinhomes và Ban Giám đốc

Năm 2024, HĐQT đánh giá cao và ghi nhận những nỗ lực vượt bậc cũng như các kết quả ấn tượng của Vinhomes và Ban Giám đốc trong việc điều hành triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ trong bối cảnh nền kinh tế thế giới và Việt Nam gặp nhiều thách thức.

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT

Thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty Vinhomes”), Quy chế Quản trị Công ty Vinhomes, các Quy định, Quy chế quản lý nội bộ và Pháp luật hiện hành, HĐQT đã có những hoạt động giám sát đối với Ban Giám đốc cụ thể như sau:

- Tổ chức giám sát việc triển khai thực hiện các Dự án do Công ty Vinhomes làm Chủ đầu tư;
- Tổ chức chỉ đạo, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2023, Báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính giữa niên độ, Báo cáo thường niên;
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2024 vào ngày 24/04/2024;
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHCĐ đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.

## HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024

### Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

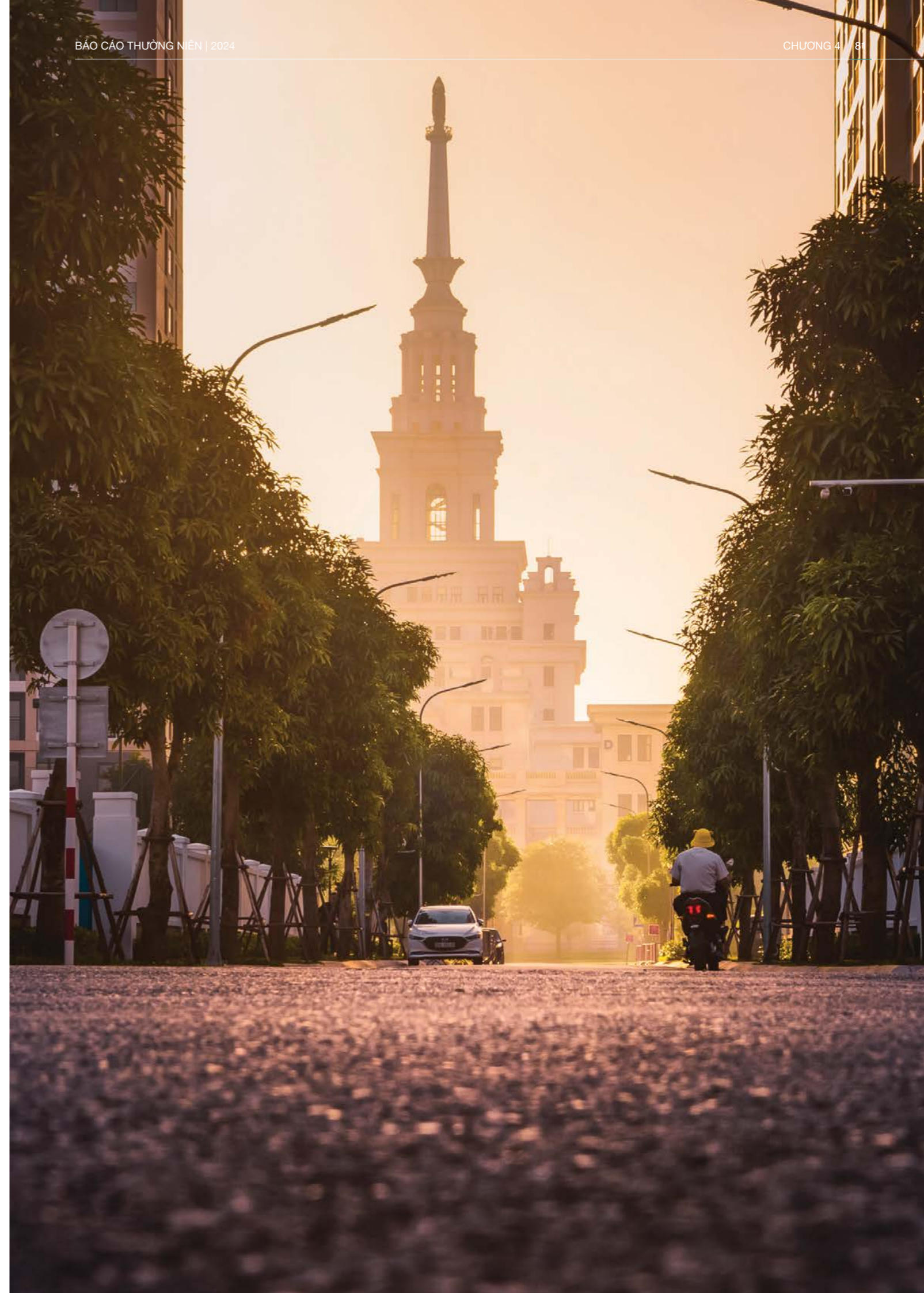
HQĐT Vinhomes gồm tám thành viên, trong đó có một Chủ tịch HĐQT và ba thành viên độc lập HĐQT.

Thông tin chi tiết được trình bày tại Chương II – Giới thiệu Vinhomes, mục Hội đồng Quản trị.

### Hoạt động họp và ban hành các nghị quyết quan trọng của HĐQT Vinhomes năm 2024

Trong năm 2024, HĐQT đã tiến hành hai mươi tám (28) cuộc họp trực tuyến với tỷ lệ dự họp là 100%, ban hành 34 Nghị quyết thông qua nhiều chủ trương và điều chỉnh quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Công ty, trong đó có các nội dung chính như sau:

Nội dung	Số lượng Nghị quyết
Kiện toàn cơ cấu, sắp xếp bộ máy, tổ chức hoạt động kinh doanh của Công ty	18 Nghị quyết
Bổ nhiệm/miễn nhiệm các lãnh đạo quản lý của Công ty, giao dịch với các bên liên quan, thành lập công ty con và cử đại diện theo ủy quyền quản lý vốn góp trong các công ty con	16 Nghị quyết
<b>Tổng cộng</b>	<b>34 Nghị quyết</b>



### Danh sách Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2024

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2024/NQ-HĐQT-VH	19/01/2024	Phiên họp thường kỳ Quý IV/2023
2	02/2024/NQ-HĐQT-VH	22/03/2024	Thông qua các công việc liên quan đến việc chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp
3	03/2024/NQ-HĐQT-VH	02/04/2024	Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 và phê duyệt chương trình họp, tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông
4	04/2024/NQ-HĐQT-VH	04/04/2024	Thông qua thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh
5	05/2024/NQ-HĐQT-VH	25/04/2024	Phiên họp thường kỳ Quý I/2024
6	06/2024/NQ-HĐQT-VH	27/05/2024	Phê duyệt, thông qua về việc ký kết Hợp đồng tổng thầu xây dựng với Công ty Cổ phần Phát triển NVY Việt Nam
7	07/2024/NQ-HĐQT-VH	20/06/2024	Phê duyệt việc thành lập Chi nhánh và Bổ nhiệm Người đứng đầu Chi nhánh
8	08/2024/NQ-HĐQT-VH	24/06/2024	Thông qua các công việc liên quan đến việc chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 2.500 tỷ Đồng
9	09/2024/NQ-HĐQT-VH	18/07/2024	Góp vốn thành lập Công ty con (CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VỊNH XANH)
10	09A/2024/NQ-HĐQT-VH	18/07/2024	Góp vốn thành lập Công ty con (CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VỊNH XANH 1)
11	09B/2024/NQ-HĐQT-VH	18/07/2024	Góp vốn thành lập Công ty con (CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN LIGHTHOUSE)
12	09C/2024/NQ-HĐQT-VH	18/07/2024	Góp vốn thành lập Công ty con (CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN LIGHTHOUSE 1)
13	10/2024/NQ-HĐQT-VH	18/07/2024	Phiên họp thường kỳ Quý II/2024
14	11/2024/NQ-HĐQT-VH	07/08/2024	Thông qua việc mua lại cổ phiếu của chính mình
15	12/2024/NQ-HĐQT-VH	10/08/2024	Phê duyệt các giao dịch của Công ty con và công ty do Công ty kiểm soát Công Ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1
16	12A/2024/NQ-HĐQT-VH	10/08/2024	Phê duyệt các giao dịch của Công ty con và công ty do Công ty kiểm soát Công Ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2
17	12B/2024/NQ-HĐQT-VH	10/08/2024	Phê duyệt các giao dịch của Công ty con và công ty do Công ty kiểm soát Công Ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 1
18	12C/2024/NQ-HĐQT-VH	10/08/2024	Phê duyệt các giao dịch của Công ty con và công ty do Công ty kiểm soát Công Ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 2
19	13/2024/NQ-HĐQT-VH	10/08/2024	Thông qua việc tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và các nội dung lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
20	14/2024/NQ-HĐQT-VH	23/08/2024	Thông qua việc từ nhiệm của Phó Tổng Giám đốc Công ty
21	15/2024/NQ-HĐQT-VH	05/09/2024	Thông qua phương án triển khai mua lại cổ phiếu của chính mình
22	16/2024/NQ-HĐQT-VH	18/09/2024	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị Công ty (Vinhomes tham gia giao dịch, ký kết và thực hiện (các) hợp đồng với người có liên quan theo quy định pháp luật và Điều lệ là Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam)
23	17/2024/NQ-HĐQT-VH	23/09/2024	Phê duyệt và thông qua việc ký kết Hợp đồng tổng thầu với Công ty cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons tại Khu đô thị Vinhomes Dream city và Vinhomes Đại An
24	18/2024/NQ-HĐQT-VH	28/10/2024	Thông qua việc chào bán trái phiếu doanh nghiệp thành nhiều đợt và các công việc liên quan
25	18A/2024/NQ-HĐQT-VH	29/10/2024	Phê duyệt việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
26	19/2024/NQ-HĐQT-VH	30/10/2024	Phê duyệt việc chào bán, phát hành và phương án phát hành trái phiếu ra thị trường quốc tế
27	20/2024/NQ-HĐQT-VH	30/10/2024	Phiên họp thường kỳ Quý III/2024
28	21/2024/NQ-HĐQT-VH	31/10/2024	Phê duyệt về việc sửa đổi thỏa thuận hợp tác với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công việc liên quan
29	22/2024/NQ-HĐQT-VH	11/11/2024	Phê duyệt hồ sơ chào bán và niêm yết Trái phiếu ra thị trường quốc tế
30	23/2024/NQ-HĐQT-VH	28/11/2024	Phê duyệt việc, ký kết Hợp đồng tổng thầu xây dựng, Hợp đồng tư vấn bán hàng, Thỏa thuận cổ đông với Công ty Cổ phần VYHT và việc nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty cổ phần VYHT
31	24/2024/NQ-HĐQT-VH	13/12/2024	Thông qua các công việc liên quan đến việc chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 4.000 tỷ Đồng
32	25/2024/NQ-HĐQT-VH	13/12/2024	Thông qua chủ trương thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh
33	26/2024/NQ-HĐQT-VH	26/12/2024	Thông qua các công việc liên quan đến việc chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 6,5k tỷ Đồng
34	27/2024/NQ-HĐQT-VH	30/12/2024	Phê duyệt, thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Vinhomes với các bên liên quan trong năm 2025

## Đào tạo về quản trị công ty

Công tác đào tạo về quản trị doanh nghiệp luôn được Công ty Vinhomes quan tâm, chú trọng, ngoại trừ các thành viên HĐQT thường trú ở nước ngoài, các thành viên HĐQT còn lại và Ban Giám đốc, Người nội bộ khác đều tham gia hội thảo,

chương trình đào tạo về quản trị doanh nghiệp để nắm bắt thông tin về các quy định của pháp luật liên quan áp dụng vào hoạt động quản trị của Công ty Vinhomes.

## Báo cáo đánh giá hoạt động của TV HĐQT độc lập

HĐQT có 03 thành viên độc lập gồm: (1) Ông Varun Kapur (2) Ông Mueen Uddeen và (3) Ông Hoang D. Quan. Các thành viên độc lập HĐQT đều có năng lực chuyên môn và có nhiều năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực hoạt động chính của Công ty nên đã có những đóng góp quan trọng vào các quyết định chiến lược của HĐQT.

Trong năm 2024, các thành viên độc lập HĐQT đã chủ động tham gia vào quá trình thẩm định và phê duyệt các quyết định/vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, đặc biệt là các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan nhằm đảm bảo tính khách quan, minh bạch, kiểm soát được xung đột lợi ích, bảo vệ lợi ích của Công ty và cổ đông.

## Định hướng quản trị

Vinhomes luôn định hướng áp dụng mô hình quản trị với nguyên tắc “6 Hóa” cho mọi hoạt động của Công ty, đồng thời không ngừng cải tiến bộ quy tắc để đảm bảo tính phù hợp với thực tế, linh hoạt điều chỉnh theo từng giai đoạn để tăng cường hiệu quả quản trị. Nguyên tắc này bao gồm “**Hệ thống hóa – Hạt nhân hóa – Chuẩn hóa – Đơn giản hóa – Tự động hóa – Hiệu quả hóa**”. Lợi ích lớn của các nguyên tắc này là giúp các công

đoạn quản lý trở nên mạch lạc và tinh gọn, giảm áp lực lên nhân lực. Việc gia tăng số lượng cơ sở và nhân sự cũng không còn là thách thức nhờ vào hệ thống thông tin đầy đủ, quy trình hiệu quả và khép kín. Vinhomes cam kết tiếp tục cải tiến và áp dụng những phương pháp quản trị tiên tiến nhất, nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững và nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường.



## Định hướng quản trị

(tiếp theo)

### 1 Hệ thống hóa

“Hệ thống hóa” là quá trình tập hợp, sắp xếp và tổ chức các thành phần, quy trình, dữ liệu và nguồn lực thành một cấu trúc thống nhất, có trật tự và có tính logic nhằm đảm bảo tính nhất quán, sự tương thích và khả năng hoạt động hiệu quả của hệ thống. Hệ thống hóa yêu cầu Người thực hiện một tư duy có hệ thống với tầm nhìn, suy nghĩ tổng thể, hướng tới mục tiêu. Đồng thời, nó đòi hỏi quy hoạch vấn đề trước khi đi vào chi tiết. Thay vì chia nhỏ các việc để giải quyết đơn lẻ thì phải biết đặt vấn đề trong bức tranh lớn, đánh

giá các tác động qua lại để giải quyết tổng thể. Con người Vinhomes cần biết cách sử dụng hệ thống và quản trị theo hệ thống; mỗi cá nhân cần hành động, ra quyết định trên cơ sở các nguyên tắc của hệ thống, có tinh thần đồng đội, đặt lợi ích/kết quả chung lên trên lợi ích cá nhân. Trên thực tế, Vinhomes đã thiết lập được hệ thống Quy định quy chế, Cẩm nang phân quyền cho hầu hết mọi hoạt động, được liên tục rà soát và cập nhật thường xuyên để đảm bảo kiểm soát hiệu quả công việc trên toàn Công ty ở mức tối đa.

### 2 Hạt nhân hóa

Nguyên tắc “Hạt nhân hóa” tập trung phát triển yếu tố con người trong hệ thống để đảm bảo cho sự phát triển bền vững lâu dài của Công ty. Vinhomes luôn coi con người là hạt nhân của mọi hoạt động trong phương châm quản trị. Toàn bộ hệ thống nhân sự của Công ty được xây dựng với tiêu chí trở thành một đội ngũ “TINH, chuyên nghiệp và hiệu quả”. Vai trò đặc biệt của đội ngũ CBLĐ trong hệ thống là nêu gương, dám làm và dám chịu. Các CBLĐ được quy hoạch trách nhiệm và yêu cầu kết quả rõ ràng. Ngoài ra, việc đào tạo thể hệ cán bộ kế cận để đảm đương các nhiệm vụ quan trọng trong tương lai là một trong các trách nhiệm hàng đầu của CBLĐ. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Vinhomes đã xây dựng và tích cực triển khai nhiều chương trình đào tạo cán bộ nguồn để xây dựng các thế hệ cán bộ năng lực cao và gắn bó lâu dài với Công ty.

Trên thực tế, công tác phát triển nguồn nhân lực, quy hoạch và tạo nguồn CBLĐ luôn được ưu tiên chú trọng với tỷ lệ bổ nhiệm từ nguồn nội bộ đạt 81% trong năm 2024. Các hoạt động đào tạo, phát triển năng lực cũng được liên tục cải tiến, tăng cường hiệu quả với việc quy hoạch, chuẩn hóa khung năng lực trên toàn hệ thống, gắn kết nhân sự mới với mô hình hội nhập “Tôi KỂ bạn nghe – Tôi CHỈ bạn thấy – Tôi và bạn CÙNG LÀM”. Bên cạnh đó, vai trò của CBLĐ trong đào tạo, phát triển đội ngũ cũng được đẩy mạnh thông qua việc thu hút CBLĐ chia sẻ tri thức, đứng lớp giảng dạy các chương trình hội nhập, đào tạo văn hóa, chương trình chung trên phạm vi toàn công ty.

### 3 Chuẩn hóa

Viện Thiết kế đã chuẩn hóa các mẫu thiết kế nhằm đẩy nhanh tốc độ sản xuất bản vẽ. Bên cạnh đó, các gói thầu, mua sắm hàng hóa dịch vụ cũng được quy hoạch lại nhằm tối ưu hiệu quả quản lý đơn giá và nhà cung cấp. Đặc biệt, ngày 27/12/2024, Vinhomes là đơn vị đầu tiên trong Tập đoàn Vingroup đã nhận được 4 chứng nhận

quốc tế uy tín về quản lý chất lượng, môi trường, an toàn và sức khỏe nghề nghiệp, trách nhiệm xã hội (ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, SA8000), khẳng định sự xuất sắc trong Quản lý chất lượng cũng như đáp ứng Hệ thống quản lý trách nhiệm xã hội trong Kinh doanh bất động sản và quản lý vận hành nhà.

## Định hướng quản trị

(tiếp theo)

### 4 Đơn giản hóa

Đơn giản hóa được thể hiện rõ nét qua việc tinh gọn quy định quy chế, bộ văn kiện mẫu. Đơn cử như khối Pháp chế đã thực hiện tinh chỉnh, rút ngắn đến 90% các bộ hợp đồng mẫu của xây dựng mà vẫn đảm bảo duy trì đủ cơ sở pháp lý. Hoạt động đào tạo cũng ghi nhận sự cải tiến, đơn

giản hóa với phương thức đào tạo microlearning – chia nhỏ nội dung đào tạo thành các module nhỏ, cụ thể và dễ tiếp thu, được thực hiện dưới hình thức các video đào tạo ngắn.

### 5 Tự động hóa

Bắt nhịp xu thế đẩy mạnh công nghệ, chuyển đổi số, Vinhomes tích cực đầu tư phát triển công nghệ trên mọi mặt hoạt động, đẩy nhanh tốc độ phục vụ, tăng cường hiệu suất và nâng cao trải nghiệm của khách hàng và nhà cung cấp:

- Tháng 3 năm 2024, Vinhomes ra mắt dự án Vinhomes Royal Island trên nền tảng Vinhomes Online, giúp khách hàng tiếp cận nhanh các thông tin minh bạch về Tổng mặt bằng, quỹ hàng, vị trí căn, giá, chính sách bán hàng, đại lý phân phối chỉ bằng những cú click chuột.
- Tháng 9 năm 2024, Hệ thống Thủ tục tự động được áp dụng giúp khách hàng dễ dàng thực hiện thủ tục trực tuyến, kết nối với ngân hàng qua cổng thông tin, qua đó tối ưu quy trình thủ tục, nâng cao trải nghiệm của khách hàng.
- Tháng 10 năm 2024, Vinhomes chính thức ra mắt Vinhomes Market với đầy đủ tính năng để khách hàng có thể giao dịch bất động sản trực tuyến. Với việc truy cập trực tiếp vào giỏ hàng của chủ đầu tư, trải nghiệm trực quan và

làm thủ tục trực tuyến, Vinhomes Market giúp khách hàng giao dịch mua bất động sản an toàn, tiện lợi, đồng thời thúc đẩy mô hình giao dịch bất động sản O2O (online to offline) theo xu hướng chuyển đổi số.

- Vinhomes Resident - ứng dụng cư dân có số lượng người dùng lớn nhất Việt Nam tiếp tục bổ sung các tính năng hỗ trợ khách hàng từ trước khi nhận bàn giao nhà cũng như phát triển nhiều tính năng cho các hoạt động Marketing điểm đến.

- Các ứng dụng Quản lý xây dựng, đấu thầu, quản lý mua sắm v.v. cũng được đưa vào triển khai, giúp minh bạch hóa quy trình với nhà thầu, nhà cung cấp.

Bên cạnh đó, công tác quản trị nội bộ cũng được tăng cường ứng dụng công nghệ số, hỗ trợ công tác quản lý công việc và phát triển nguồn lực. Cụ thể, Vinhomes đã phát triển và nâng cấp các hệ thống và ứng dụng sau:

#### Ứng dụng vận hành (VPMS)

Ứng dụng VPMS đã được triển khai tại tất cả khu đô thị Vinhomes, với trung tâm tổng đài phục vụ gần 7.000 người dùng và xử lý khoảng 8.400 công việc định kỳ, cũng như các phản ánh khách hàng phát sinh hàng ngày trong công tác vận hành. Ứng dụng giúp quản lý bộ kế hoạch và báo cáo định kỳ của khối vận hành, tập trung giao việc tự động, kiểm soát tiến độ xử lý và báo cáo kết quả công việc. VPMS cũng tích hợp tự động với các hệ thống khác như Salesforce, App cư dân, CSM

và Smartsheet, giúp tiếp nhận và xử lý yêu cầu, phản ánh của khách hàng tức thời theo quy định. Ngoài ra, ứng dụng còn tích hợp các nghiệp vụ như bàn giao căn hộ, xử lý vi phạm nội quy, số hóa báo cáo định kỳ và bộ kế hoạch năm của khối vận hành. VPMS cũng hoàn thiện quy định xử lý phản ánh khách hàng theo SLA và chuẩn hóa báo cáo NES (quản lý chấm điểm cư dân, quản lý chấm điểm văn phòng), giúp nâng cao chất lượng dịch vụ vận hành.

## Định hướng quản trị

(tiếp theo)

### Cụm hệ thống Xây dựng (Quản lý vật tư thiết bị - VWM, Quản lý chi phí - VCM)

#### Hệ thống Quản lý vật tư thiết bị

Trong năm, Vinhomes đã nâng cấp Hệ thống Quản lý vật tư thiết bị với một số tính năng mới như: Quản lý Phiếu San lắp giúp số hóa quy trình san lắp và tăng cường giám sát an ninh qua việc lưu trữ hình ảnh theo từng đơn, giảm thiểu việc kiểm đếm thủ công bằng giấy; tính năng Cấp phát nhiên liệu giúp kiểm soát và báo cáo việc sử dụng nhiên liệu cho các thiết bị cơ giới tại công trường. Ngoài ra, Công ty cũng bổ sung Tính năng Đặt hàng vật tư được kết nối với phần mềm cung ứng, giúp quy trình đặt hàng vật tư trở nên dễ dàng và thuận tiện hơn và Tính năng Chấm chuyển san lắp giúp kiểm soát toàn diện quá trình nhập và đổ vật liệu san lắp, hỗ trợ việc tổng hợp và kiểm tra nhanh chóng.

#### Hệ thống Quản lý chi phí

Vinhomes đã phát triển tính năng Kiểm soát chi phí, giúp quản lý luồng thanh toán tổ đội từ khâu khởi tạo đến phê duyệt, đồng thời kiểm soát đơn giá nhân công, nhà thầu cho từng dự án, hạng mục, phân khu và nhóm công việc, từ đó xử lý hiệu quả hàng chục nghìn hồ sơ thanh quyết toán, nâng cao hiệu quả công việc. Tính năng Quản lý doanh thu số hóa hợp đồng với chủ đầu tư, giúp đảm bảo dữ liệu được cập nhật nhất quán từ chi tiết công việc gói thầu, hồ sơ thanh quyết toán chủ đầu tư cho đến hồ sơ sản lượng. Hệ thống cũng ghi nhận ngân sách cho từng hạng mục để tính toán tỷ lệ lợi nhuận dự kiến và quy trình hóa việc ghi nhận sản lượng chi tiết. Đồng thời, hệ thống còn hỗ trợ thống kê các biên bản vi phạm giữa chủ đầu tư và các bên liên quan, đảm bảo tính khách quan và minh bạch.

### 6 Hiệu quả hóa

Vinhomes liên tục tối ưu cơ cấu tổ chức, sơ đồ tổ chức theo hướng tinh gọn, linh hoạt, đáp ứng yêu cầu kinh doanh, vận hành, tối ưu định biên. Đặc biệt, năm 2024, Vinhomes chú trọng tối ưu hóa giá trị doanh nghiệp, thể hiện qua:

- Giá trị mang lại cho Khách hàng: Sản phẩm – Dịch vụ xuất sắc với nhiều giải thưởng uy tín trong nước và quốc tế; không định hình ảnh khu đô thị Xanh – Văn minh – Tri thức thông qua Chiến lược Nâng tầm chuẩn sống với việc thành lập CLB Sống Xanh – Sống Khỏe cùng 104 hoạt động lớn nhỏ được triển khai trong năm 2024, thu hút hơn 250.000 lượt cư dân tham gia với mức độ hài lòng trên 90%.
- Giá trị mang lại cho Nhà đầu tư: Vinhomes khẳng định vị thế đơn vị phát triển bất động sản thị phần số 1 Việt Nam; với doanh thu quy đổi năm 2024 đạt mức kỷ lục, 141,6 nghìn tỷ đồng, tăng 12% so với năm 2023 và vượt 18% kế hoạch đề ra. Lợi nhuận sau thuế cũng vượt kế hoạch, đạt 35,1 nghìn tỷ đồng, tăng 5% so với năm 2023.
- Giá trị mang lại cho CBNV: Không chỉ duy trì chính sách lương, thưởng, phúc lợi vượt trội so với thị trường, trong năm 2024, Vinhomes đặc

biệt chú trọng phát triển văn hóa với việc cài đặt bộ Gen Happy trong mỗi CBNV, qua đó tạo môi trường làm việc gắn kết, nâng cao hiệu quả công việc.

- Giá trị mang lại cho Xã hội: Với chiến lược Marketing điểm đến, Vinhomes đưa các khu đô thị trở thành tâm điểm chú ý với hàng loạt chương trình văn hóa – nghệ thuật, thu hút hàng trăm nghìn lượt khách hàng. Ngày càng nhiều đối tác lựa chọn Vinhomes là nơi tổ chức các sự kiện lớn, góp phần tăng trưởng kinh tế địa phương. Bên cạnh đó, Vinhomes tiếp tục tăng cường trách nhiệm xã hội, đúng theo sứ mệnh “Vi một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người”. Nhiều hoạt động thiện nguyện được tổ chức như Tặng quà tết cho người nghèo, chương trình “Gieo Mầm Thiện Tâm” với các hoạt động quyền góp ủng hộ nhằm tái thiết nhà cửa, trường học, cuộc sống tại các địa phương sau bão Yagi.

Trong năm 2025, HĐQT quyết định tiếp tục triển khai bốn định hướng quản trị sau:

- Tinh gọn mô hình tổ chức và tối ưu chi phí, để cao tính hiệu quả trong mọi hoạt động
- Tận dụng mọi nguồn lực phát triển các Dự án
- Đẩy mạnh áp dụng các nguyên tắc “6 Hóa” trong quản trị và vận hành
- Nâng cao tư duy dịch vụ, gia tăng sự hài lòng của khách hàng tại tất cả các điểm chạm

# Báo cáo của Ban Kiểm soát



## Cuộc họp của Ban Kiểm soát (“BKS”) trong năm 2024

Trong năm 2024, BKS đã tiến hành hai cuộc họp trực tuyến với tỷ lệ dự họp là 100%, có các nội dung chính như sau:

STT	Ngày	Số thành viên tham gia	Nội dung	Kết quả
1	21/03/2024	3/3	<ol style="list-style-type: none"> <li>Rà soát các Nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành trong Quý I năm 2024 và đánh giá kết quả thực hiện trong giai đoạn từ tháng 01 đến tháng 03 năm 2024.</li> <li>Phối hợp làm việc với các bộ phận kế toán của Công ty để xem xét dự thảo Báo cáo tài chính Quý I năm 2024.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Các bộ phận liên quan đã thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, không để xảy ra sai sót trong quá trình thực hiện.</li> <li>Cho tới thời điểm kiểm tra, tình hình hạch toán, tổng hợp số liệu và lập dự thảo Báo cáo tài chính Quý I năm 2024 được thực hiện nghiêm túc, chính xác, sẵn sàng cho việc kiểm toán theo quy định.</li> </ol>
2	19/12/2024	3/3	<ol style="list-style-type: none"> <li>Rà soát các Nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành trong Quý II, III, IV năm 2024 và đánh giá kết quả thực hiện trong giai đoạn từ tháng 04 đến tháng 12 năm 2024.</li> <li>Phối hợp làm việc với các bộ phận kế toán của Công ty để xem xét dự thảo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Các bộ phận liên quan đã thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, không để xảy ra sai sót trong quá trình thực hiện.</li> <li>Cho tới thời điểm kiểm tra, tình hình hạch toán, tổng hợp số liệu và lập dự thảo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024 được thực hiện nghiêm túc, chính xác, sẵn sàng cho việc kiểm toán theo quy định.</li> </ol>

## Hoạt động của BKS

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty Vinhomes, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, quy chế hoạt động của Công ty niêm yết, quy chế quản trị công ty, trong năm 2024, BKS đã thực hiện được những công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHCĐ, HĐQT ban hành trong năm 2024.
- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh, nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu.
- Giám sát các khoản đầu tư tài chính, tư vấn cho HĐQT ý kiến chuyên môn để các khoản đầu tư mang lại hiệu suất lợi nhuận cao nhất, ít tính rủi ro nhất.
- Thẩm tra các báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định và nghĩa vụ về công bố thông tin của Công ty Vinhomes theo các quy định của pháp luật.
- Soát xét, thẩm định các giao dịch trọng yếu của Công ty Vinhomes với các bên liên quan.

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2024 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, BGĐ và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

HĐQT đã thực hiện nghiêm túc Quy chế Quản trị của Công ty, chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm 2024, BKS đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan.

# Báo cáo Quản trị Công ty

Theo nhận định của các chuyên gia, những doanh nghiệp có hệ thống quản trị hiệu quả không chỉ được định giá cao hơn trên thị trường mà còn thu hút sự quan tâm lớn từ nhà đầu tư, đồng thời dễ dàng tiếp cận nguồn vốn dài hạn.

Một hệ thống quản trị tốt mang lại khung pháp lý và cơ chế bảo vệ quyền lợi cho nhà đầu tư cũng như các bên liên quan, đảm bảo sự phát triển bền vững và khả năng phục hồi vững chắc cho doanh nghiệp.

Trong năm 2024, Công ty duy trì tuân thủ và luôn nghiêm túc thực hiện các quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tiếp theo những kết quả đáng khích lệ đạt được trong năm 2023, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn và

kiện toàn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Công ty với các bên có liên quan. Bộ phận Quan hệ Cổ đông và Nhà Đầu tư của Công ty tiếp tục nỗ lực cung cấp thông tin kịp thời, chính xác và công bằng cho Cổ đông và Nhà Đầu tư và nhận được sự đánh giá cao của các bên.



## Đánh giá việc thực hiện quản trị công ty theo Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty theo Thông lệ Tốt nhất của Việt Nam dành cho công ty đại chúng

Bên cạnh việc tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty còn không ngừng nỗ lực nâng cao tiêu chuẩn quản trị, triển khai thực hiện theo các nguyên tắc quốc tế như Bộ Nguyên tắc Quản trị công ty của OECD và Bộ Nguyên tắc Quản trị công ty tốt nhất tại Việt Nam, được xây dựng bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Công ty Tài chính Quốc tế (IFC).

Theo Bộ Nguyên tắc Quản trị công ty tốt nhất tại Việt Nam HĐQT đánh giá việc thực hiện quản trị công ty tại Vinhomes về cơ bản hoàn thành đầy đủ 10 Nguyên tắc về Trách nhiệm HĐQT, Môi trường Kiểm soát, Công bố Thông tin và Minh bạch, Các quyền của Cổ đông, Quan hệ với các bên theo Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty theo Thông lệ Tốt nhất của Việt Nam dành cho công ty đại chúng.

1

### NGUYÊN TẮC 1: THIẾT LẬP RÕ VAI TRÒ, TRÁCH NHIỆM VÀ CAM KẾT CỦA HĐQT

Vinhomes áp dụng mô hình quản trị doanh nghiệp có cấu trúc, nhấn mạnh tính minh bạch, trách nhiệm và phù hợp với các thông lệ quốc tế. Mô hình hoạt động, cơ cấu, vai trò, trách nhiệm và thù lao của thành viên HĐQT được quy

định rõ trong Điều lệ công ty và Quy chế quản trị công ty, đồng thời được công bố công khai trên Báo cáo thường niên và trang web chính thức của Công ty.

2

### NGUYÊN TẮC 2: THIẾT LẬP MỘT HĐQT CÓ NĂNG LỰC VÀ CHUYÊN NGHIỆP

HĐQT của Công ty bao gồm tám thành viên, trong đó ba thành viên độc lập, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu pháp lý quốc tế và trong nước, đảm bảo sự đa dạng chuyên môn và cân bằng giữa các thành viên độc lập và không điều hành. HĐQT duy trì tính khách quan, chuyên nghiệp, nhằm hướng tới sự phát triển bền vững công ty và bảo vệ lợi ích cổ đông.

Tất cả các thành viên đều có chuyên môn vững vàng, kinh nghiệm đa dạng và uy tín trong nước và quốc tế, đóng góp ý tưởng chiến lược dài hạn phù hợp với Vinhomes.

3

### NGUYÊN TẮC 3: BẢO ĐẢM VAI TRÒ LÃNH ĐẠO HIỆU QUẢ VÀ TÍNH ĐỘC LẬP CỦA HĐQT

Ba thành viên HĐQT độc lập của Vinhomes bao gồm ông Varun Kapur, ông Mueen Uddeen, và ông Hoang D. Quan đều có dày dặn năng lực và kinh nghiệm chuyên môn, đáp ứng các tiêu chí quốc tế về thành viên HĐQT độc lập, góp phần đảm bảo tính khách quan trong quá trình ra quyết định, đặc biệt trong các tình huống có xung đột lợi ích. Vai trò giữa Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc cũng được phân tách rõ ràng, đảm bảo sự độc lập và phân công trách nhiệm cụ thể giữa HĐQT và Ban Giám đốc. Điều này tạo điều kiện thuận lợi

cho việc phân quyền hiệu quả trong quá trình ra quyết định, đồng thời nâng cao tính độc lập và minh bạch trong hoạt động của HĐQT. Tính độc lập này giúp HĐQT duy trì quan điểm khách quan, giảm thiểu xung đột lợi ích, và đảm bảo rằng mọi quyết định đều hướng đến sự phát triển bền vững và lợi ích tối đa cho cổ đông cùng các bên liên quan. Song song với đó, bộ phận Kiểm toán Nội bộ đã hoạt động hiệu quả, đóng vai trò then chốt trong việc duy trì tính độc lập và khách quan của HĐQT.

#### 4 NGUYÊN TẮC 4: THÀNH LẬP CÁC ỦY BAN THUỘC HĐQT

Ngoài bộ phận KTNB, HĐQT không thành lập các tiểu ban/ủy ban giúp việc khác vì cấu trúc Vinhomes được tổ chức theo hướng tích hợp các chức năng kiểm soát, quản trị rủi ro vào chính các phòng,

ban chức năng để có thể linh hoạt giám sát hoặc tham gia trực tiếp ngay vào hoạt động vận hành của các công ty con hay dự án.

#### 5 NGUYÊN TẮC 5: BẢO ĐẢM HOẠT ĐỘNG HIỆU QUẢ CỦA HĐQT

Hàng năm, HĐQT tiến hành tự đánh giá hiệu quả công việc của chính mình cũng như thảo luận đưa ra đánh giá về định hướng Công ty, giúp các thành viên nhận thức rõ hơn về vai trò và trách nhiệm, từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động.

Thông tin về thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát, và Ban Giám đốc công khai minh bạch, lập thành mục riêng trong Báo cáo Tài chính và Báo cáo Thường niên.

#### 6 NGUYÊN TẮC 6: THIẾT LẬP VÀ DUY TRÌ VĂN HOÁ ĐẠO ĐỨC CÔNG TY

Vinhomes tập trung vào sáu giá trị cốt lõi, “TÍN - TÂM - TRÍ - TỐC - TINH - NHÂN”. Văn hóa làm việc tốc độ cao, hiệu quả và tuân thủ kỷ luật đã thấm nhuần trong mọi hành động của CBNV, tạo nên sức mạnh tổng hợp đưa Vinhomes phát triển vượt bậc trong lĩnh vực bất động sản. Các giá trị này được truyền đạt đến HĐQT, Ban

Giám đốc và toàn thể CBNV trong Công ty thông qua các kênh truyền thông nội bộ và hoạt động trao đổi, nhằm nâng cao nhận thức và đảm bảo thực hiện đúng quy định.

#### 7 NGUYÊN TẮC 7: THIẾT LẬP KHUNG QUẢN LÝ RỦI RO VÀ MÔI TRƯỜNG KIỂM SOÁT VỮNG MẠNH

Vinhomes xây dựng khung Quản trị rủi ro (QTRR) hướng đến thông lệ và chuẩn mực quốc tế, đồng thời đảm bảo phù hợp với mô hình tổ chức và môi trường hoạt động kinh doanh của Việt Nam. Bộ phận Kiểm toán Nội bộ, trực thuộc HĐQT đóng vai trò cung cấp sự đảm bảo khách quan và tư vấn độc lập, giúp nâng cao giá trị và cải tiến các hoạt động trong Công ty. Bên cạnh đó, HĐQT đã xây dựng các tiêu chí để lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, đánh giá hiệu quả công việc của

đơn vị kiểm toán, đồng thời thiết lập quy trình theo dõi việc thực hiện các khuyến nghị do kiểm toán độc lập đề xuất. Báo cáo tài chính của Vinhomes và các công ty con được kiểm toán bởi các công ty kiểm toán có uy tín trên toàn cầu như là Ernst & Young, KPMG, và Deloitte.

#### 8 NGUYÊN TẮC 8: TĂNG CƯỜNG HOẠT ĐỘNG CÔNG BỐ THÔNG TIN CỦA CÔNG TY

Công ty thực hiện công khai thông tin đầy đủ, chính xác và công bằng đến cổ đông và các bên liên quan, tuân thủ nghiêm ngặt quy định pháp luật. Mọi thông tin quan trọng về hoạt động kinh doanh đều được cập nhật song ngữ trên trang web chính thức và các kênh truyền thông, hoặc tại các buổi gặp gỡ định kỳ với nhà đầu tư. Các dữ liệu về cấu trúc sở hữu, mô hình hoạt động, cổ đông lớn,

cổ đông nội bộ, thành viên HĐQT và Ban Điều hành, cùng các giao dịch với bên liên quan được công khai trong Báo cáo thường niên và trên trang web của Công ty. Các thông tin về tác động môi trường, xã hội và hoạt động trách nhiệm xã hội cũng được cập nhật minh bạch trong Báo cáo thường niên.

#### 9 NGUYÊN TẮC 9: THIẾT LẬP KHUÔN KHỔ ĐỂ THỰC HIỆN HIỆU QUẢ QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG

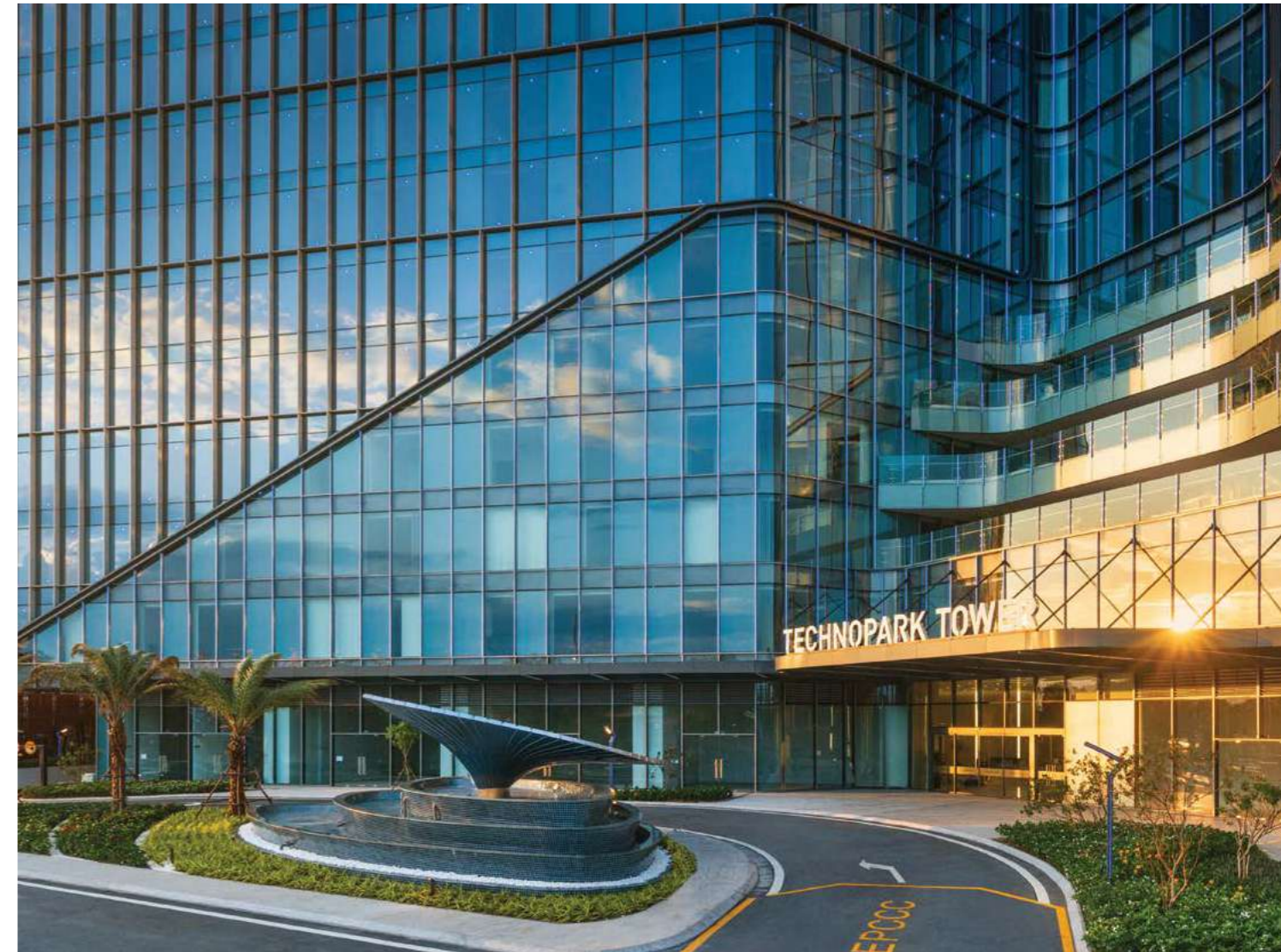
Trong năm 2024, Công ty tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên. Thông báo mời họp và các tài liệu (tiếng Việt và tiếng Anh) được gửi cho cổ đông và công khai trên website trước 21 ngày theo đúng quy định. Cổ đông tham dự có thể biểu quyết và kiểm phiếu điện tử, đảm bảo tính chính xác và công bằng.

Quá trình kiểm tra tư cách cổ đông và giám sát bỏ phiếu được thực hiện minh bạch, với kết quả công khai trên website. Công ty đảm bảo quản lý xung đột lợi ích thông qua các quy chế rõ ràng, bảo vệ lợi ích cổ đông và Công ty.

#### 10 NGUYÊN TẮC 10: TĂNG CƯỜNG THAM GIA HIỆU QUẢ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN

Vinhomes chủ động hợp tác với các bên liên quan để đảm bảo sự đồng thuận và hài hòa lợi ích giữa các bên, từ đó thúc đẩy các quyết định chiến lược hiệu quả và bền vững. Các giao dịch với bên liên quan được HĐQT xem xét và phê duyệt theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo minh bạch, công bằng và ngăn ngừa

xung đột lợi ích. Công ty thường xuyên công bố thông tin về các giao dịch này, góp phần củng cố niềm tin từ cổ đông và cộng đồng doanh nghiệp, đồng thời khẳng định cam kết với các chuẩn mực quốc tế về quản trị công ty.



## Thù lao và các khoản lợi ích của thành viên HĐQT, BKS và BGD

### NGUYÊN TẮC CHI TRẢ THÙ LAO CỦA HĐQT, BKS VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Việc chi trả thù lao hàng tháng cho các thành viên HĐQT, BKS và Ban Giám đốc tuân thủ theo định mức quy định tại Điều lệ Công ty về chế độ thù lao, tiền thưởng và chi phí hoạt động đối với các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và thành viên BKS của Công ty, được ĐHCĐ thông qua tại mỗi kỳ ĐHCĐ thường niên và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

Số lượng thành viên của HĐQT và BKS trong năm 2024 là tám thành viên HĐQT và ba thành viên BKS. Tổng mức thù lao chi trả cho tất cả các thành viên HĐQT, BKS và Ban điều hành<sup>1</sup> trong năm 2024 dưới hình thức tạm ứng là gần 65 tỷ đồng, tương đương 0,18% lợi nhuận sau thuế. HĐQT dự kiến trình ĐHCĐ phê duyệt thanh toán mức thù lao nêu trên tại ĐHCĐ thường niên năm 2025.

STT	Chi tiết Ban lãnh đạo	Chức danh	Thù lao năm 2024 (triệu đồng)	% lợi nhuận sau thuế
<b>I. Hội Đồng Quản Trị</b>			<b>17.102</b>	<b>0,05%</b>
1	Ông Phạm Thiệu Hoa	Chủ tịch	6.855	
2	Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	3.136	
3	Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	
4	Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	969	
5	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	1.979	
6	Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	1.441	
7	Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	1.441	
8	Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	1.281	
<b>II. Ban Kiểm soát</b>			<b>312</b>	<b>0,001%</b>
1	Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng ban kiểm soát	-	
2	Các thành viên BKS		312	
<b>III. Ban điều hành</b>			<b>47.470</b>	<b>0,14%</b>
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	17.811	
2	Các thành viên quản lý khác <sup>2</sup>		29.659	
<b>Tổng cộng</b>			<b>64.884</b>	<b>0,18%</b>

<sup>1</sup> Để phân biệt với Ban Giám đốc, Ban điều hành bao gồm Ban Giám đốc và các thành viên quản lý khác.

<sup>2</sup> Số lượng các thành viên quản lý khác là 7 người.

### CÁC CHẾ ĐỘ ĐÃ NGỘ KHÁC ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HĐQT, BKS VÀ BGD



#### KIỂM TRA SỨC KHỎE ĐỊNH KỲ

Thành viên HĐQT, BKS và BGD được kiểm tra sức khỏe định kỳ hàng năm theo gói khám sức khỏe đặc biệt tại các cơ sở thuộc Hệ thống Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec hoặc cơ sở y tế khác do Công ty chỉ định.



#### BẢO HIỂM SỨC KHỎE

Ngoài các chế độ bảo hiểm được hưởng theo đúng quy định của pháp luật, các thành viên HĐQT (trừ các thành viên HĐQT người nước ngoài), BKS và Ban Giám đốc được Công ty mua gói Bảo hiểm sức khỏe cho bản thân và người thân.



#### ƯU ĐÃI KHI SỬ DỤNG DỊCH VỤ CỦA CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN CỦA TẬP ĐOÀN VINGROUP

Thành viên HĐQT (trừ các thành viên HĐQT người nước ngoài), BKS và BGD được miễn phí hoặc giảm giá khi sử dụng các dịch vụ của các công ty thành viên trong cùng Tập đoàn Vingroup theo quy định của Tập đoàn Vingroup tại từng thời điểm.



# Các thay đổi về thành viên Hội Đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc

## Hoạt động kiểm toán nội bộ

Năm 2021, HĐQT đã thành lập Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB) – trực thuộc HĐQT, là đơn vị tham mưu, hỗ trợ cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá rủi ro, rà soát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, các chính sách, quy trình, quy định của Công ty, đồng thời tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập, khách quan, kịp thời và chính xác.

Trong năm 2024, Bộ phận KTNB đã thực hiện các hoạt động chính sau:

- Đánh giá rủi ro và lập kế hoạch kiểm toán nội bộ cho năm 2024
- Kiểm tra, rà soát các thông tin tài chính các quý, giữa niên độ của Công ty và các công ty con đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật
- Kiến nghị các biện pháp sửa chữa, khắc phục những sai sót, khuyết điểm phát hiện ra trong quá trình thực hiện KTNB nhằm liên tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị doanh nghiệp
- Theo dõi, đốc thúc tình hình thực hiện các khuyến nghị của kiểm toán của Công ty và các công ty con
- Phối hợp, trao đổi với đơn vị kiểm toán độc lập của Công ty và các công ty con để nắm được các vấn đề phát sinh hoặc các rủi ro bất thường trong quá trình kiểm toán báo cáo tài chính các quý và đề xuất phương án xử lý kịp thời
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật
- Tư vấn cho Công ty trong việc lựa chọn, kiểm soát sử dụng dịch vụ kiểm toán độc lập để đảm bảo tính độc lập và hiệu quả

## CÁC THAY ĐỔI VỀ THÀNH VIÊN HĐQT

Năm 2024, Công ty không có thay đổi thành viên HĐQT.

## CÁC THAY ĐỔI VỀ THÀNH VIÊN BKS

Năm 2024, Công ty không có thay đổi thành viên BKS.

## CÁC THAY ĐỔI VỀ THÀNH VIÊN BGD

HĐQT miễn nhiệm Ông Nguyễn Bá Tín và bổ nhiệm Ông Đặng Minh Hải giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ ngày 05 tháng 04 năm 2024. HĐQT cũng chấp thuận đơn từ nhiệm của Ông Douglas Farrell khỏi chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ ngày 24 tháng 08 năm 2024.





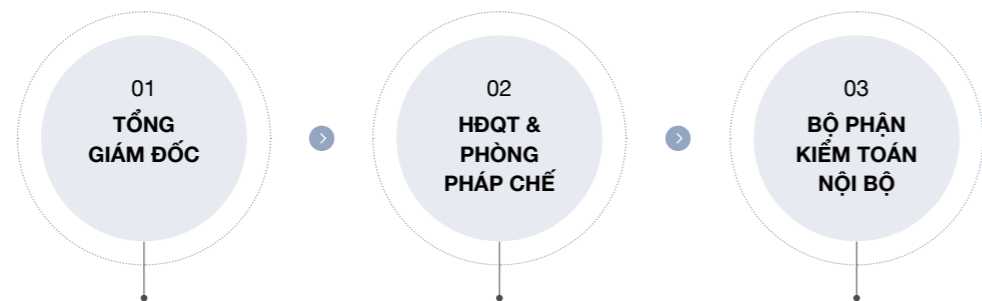
# Quản trị rủi ro

HDQT và BGD Công ty luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn trong công tác quản trị rủi ro (QTRR). Nghiệp vụ QTRR là một nghiệp vụ trọng yếu không thể thiếu đối với hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa phí tổn từ rủi ro phát sinh và chi phí QTRR, phù hợp với các chính sách chung về QTRR của Tập đoàn Vingroup. HDQT và BGD liên tục cải tiến quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Quan điểm của HDQT và BGD Công ty là trong rủi ro luôn tồn tại cơ hội. Vì vậy, QTRR không phải chỉ bao gồm giảm thiểu rủi ro, mà cân phân tích đầy đủ rủi ro, tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội, và chấp nhận rủi ro trong phạm vi cho phép của Công ty. Nhờ đó Công ty chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng và có kiểm soát cho những mục tiêu kinh doanh hợp lý.

## Mô hình Tổ chức quản trị rủi ro

Mô hình Tổ chức QTRR tại Vinhomes được xây dựng bởi ba tầng phòng vệ, đảm bảo tính độc lập, khách quan của hoạt động QTRR.



Tầng phòng vệ thứ nhất bao gồm Tổng Giám đốc và các khối, phòng, có trách nhiệm đầu tiên và trực tiếp đối với việc sở hữu và quản trị rủi ro trong hoạt động của mình.

Tầng phòng vệ thứ hai bao gồm HDQT và Phòng Pháp chế, có trách nhiệm xây dựng chính sách, quy trình, thủ tục và công cụ QTRR, hỗ trợ triển khai công tác QTRR tại các khối, phòng.

Tầng phòng vệ thứ ba bao gồm Bộ phận Kiểm toán Nội bộ, có trách nhiệm đánh giá tính hiệu quả và hiệu lực của hoạt động QTRR trong Công ty.

Căn cứ theo ba tầng phòng vệ được thiết lập như trên, cơ cấu tổ chức QTRR của Vinhomes cụ thể như sau:

Cơ quan, bộ phận	Vai trò quản trị rủi ro
Hội đồng Quản trị, Phòng Pháp chế	Ban hành quy chế, chiến lược, chính sách QTRR, hỗ trợ triển khai công tác QTRR
Tổng Giám đốc	Giám sát, đảm bảo hoạt động QTRR được thực hiện phù hợp với chiến lược và chính sách QTRR
Bộ phận Kiểm toán Nội bộ	Phối hợp với các khối, phòng thực hiện QTRR bằng việc sử dụng các công cụ, hạn mức rủi ro, quy trình QTRR

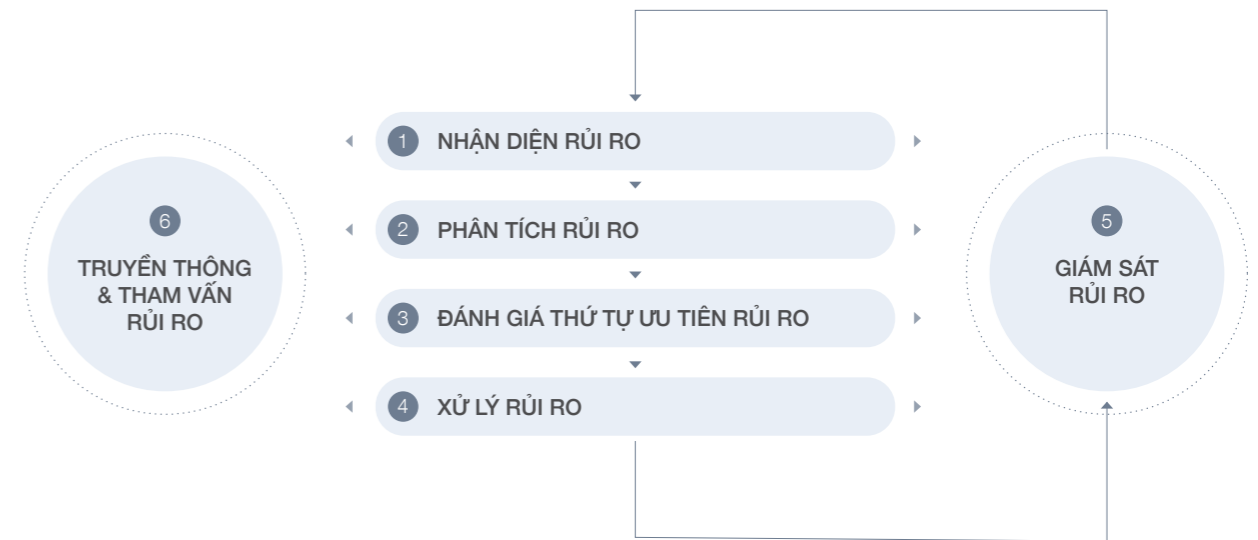
## Quy trình quản trị rủi ro



### Vinhomes sử dụng hệ thống quy trình QTRR gồm sáu tiểu quy trình

Quy trình đưa ra phương pháp có hệ thống và logic để nhận diện, phân tích, đánh giá thứ tự ưu tiên, xử lý, giám sát và truyền thông rủi ro, nhằm cung cấp thông tin cho Lãnh đạo Công ty khi ra quyết định và phản hồi kịp thời không chỉ với rủi ro mà còn với cơ hội.

Hệ thống sáu tiểu quy trình được xây dựng dựa trên nền tảng là các nguyên tắc, hướng dẫn của tiêu chuẩn ISO 31000 cũng như thông lệ QTRR chuẩn mực. Danh mục rủi ro chủ yếu của Công ty thường xuyên được rà soát, đánh giá để phù hợp với tình hình thực tế.



### 01

#### NHẬN DIỆN RỦI RO

Xác định ở mức tối đa các rủi ro có thể ảnh hưởng đến mục tiêu của Công ty, nguồn gốc và khả năng ảnh hưởng của các rủi ro thông qua nghiên cứu, tìm hiểu trong từng lĩnh vực kinh doanh, soát xét danh mục và nhóm rủi ro, nhận diện các yếu tố về rủi ro và cập nhật danh mục rủi ro của Công ty.

### 02

#### PHÂN TÍCH RỦI RO

Xem xét nguồn gốc của rủi ro, phân tích mức độ ảnh hưởng và tần suất xảy ra rủi ro trên hai khía cạnh định lượng và định tính.

### 03

#### ĐÁNH GIÁ THỨ TỰ ƯU TIÊN RỦI RO

Xếp hạng và đánh giá thứ tự ưu tiên của rủi ro dựa trên các tiêu chí đánh giá rủi ro được xây dựng trên nhiều phương diện, bao gồm cả định lượng và định tính.

### 04

#### XỬ LÝ RỦI RO

Xác định phương án xử lý rủi ro, đánh giá, lựa chọn giải pháp và triển khai kế hoạch xử lý rủi ro tương ứng, với mục tiêu nắm bắt cơ hội, đồng thời giảm thiểu những tác động tiêu cực mà rủi ro gây ra.

### 05

#### PHÂN TÍCH RỦI RO

Liên tục soát xét nhằm đảm bảo tính phù hợp và hiệu quả của chương trình QTRR nhằm mục tiêu:

- Cải tiến liên tục hoạt động QTRR của Công ty
- Đảm bảo hiệu quả của các hoạt động QTRR
- Giám sát tiến độ và hiệu quả của những chiến lược xử lý rủi ro
- Dự báo và phản ứng với các sự kiện rủi ro (nếu xảy ra), và xác định nguyên nhân gốc rễ để có thể quản lý tốt hơn trong tương lai

### 06

#### TRUYỀN THÔNG VÀ THAM VẤN RỦI RO

Tổ chức các hoạt động truyền thông, đào tạo nhằm nâng cao nhận thức, hiểu biết của CBNV về rủi ro và các quy trình QTRR; trung cầu và cân nhắc ý kiến của các bên liên quan, đảm bảo mỗi bên liên quan đều nhận thức đầy đủ về vai trò và trách nhiệm QTRR

## Hoạt động quản trị rủi ro năm 2024

Năm 2024, Vinhomes tiếp tục cập nhật quy trình QTRR cho toàn bộ hệ thống, phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty. Ngoài ra, khi có các giao dịch lớn, các biến động trên thị trường hoặc thay đổi về hành lang pháp lý, các khối, phòng đã kịp thời tham vấn phòng Pháp chế theo quy trình để đánh giá và xử lý kịp thời. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên tổ chức các buổi hội thảo, đào tạo, truyền thông về các rủi ro mới, các thay đổi về môi trường pháp lý, luật pháp cho Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV.

## Quản trị các nhóm rủi ro chính năm 2024

1

### RỦI RO VĨ MÔ

Các yếu tố vĩ mô quan trọng như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, lãi suất, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến cung cầu, sức mua cũng như tâm lý của thị trường bất động sản, từ đó tác động trực tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Vinhomes. Các bộ phận chuyên môn nghiên cứu, giám sát môi trường kinh tế vĩ mô và tư vấn cho Ban Giám đốc dự báo xu hướng kinh tế vĩ mô trong tương lai và những tác động đến lĩnh vực kinh doanh trọng yếu, từ đó giúp Ban Giám đốc đưa ra quyết sách và

chiến lược phù hợp. Để ứng phó với các yếu tố này, công ty không ngừng sáng tạo và đa dạng hóa sản phẩm bất động sản, phù hợp với từng chu kỳ thị trường và nhu cầu tiêu dùng, đồng thời bắt kịp các xu hướng mới để duy trì sự phát triển bền vững. Một ví dụ điển hình là xu hướng phát triển đại đô thị phức hợp xanh và thông minh, đã được Vinhomes triển khai thành công tại nhiều dự án và nhận được phản hồi tích cực từ cộng đồng cư dân.

2

### RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro tài chính của Vinhomes bao gồm rủi ro về thanh khoản, thanh toán, lãi suất và tỷ giá hối đoái, cùng với các yếu tố khác như các thay đổi về pháp lý, quy định hoặc chính sách có thể hạn chế khả năng tiếp cận vốn nội địa, đặc biệt trong giai đoạn phát triển ban đầu của dự án. Những thay đổi trong chính sách tín dụng tiêu dùng, đặc biệt là lãi suất và chính sách cho vay ngân hàng, có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán của khách hàng, từ đó tác động đến dòng tiền và kết quả kinh doanh. Để chủ động quản lý rủi ro tài chính, Phòng Tài chính sẽ phối hợp với Phòng Đầu tư đánh giá tình hình thị trường vốn

và tài chính để chủ động tư vấn điều chỉnh danh mục tổng nợ vay và nghĩa vụ phải trả một cách hợp lý cho Vinhomes, cũng như trình bày các thông tin trọng yếu về hoạt động huy động vốn cho Cổ đông một cách kịp thời. Bên cạnh đó, chúng tôi duy trì mối quan hệ với các tổ chức tài chính uy tín trong và ngoài nước nhằm đa dạng hóa các kênh huy động vốn, đảm bảo nguồn vốn dài hạn, ổn định và chi phí cạnh tranh cho Công ty. Nếu có giao dịch giá trị lớn hoặc bằng ngoại tệ, Phòng Tài chính nghiên cứu và triển khai quản trị rủi ro với những công cụ thích hợp như hợp đồng phái sinh.

3

### RỦI RO VỀ CẠNH TRANH

Ngành bất động sản có mức độ cạnh tranh cao, với sự tham gia của cả các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Để duy trì lợi thế cạnh tranh, Vinhomes không ngừng cải tiến chất lượng quản lý vận hành và đảm bảo môi trường sống tốt nhất cho cư dân tại các khu đô thị hiện

hữu. Đồng thời, chúng tôi cũng không ngừng sáng tạo, giới thiệu các sản phẩm mới, hấp dẫn, chất lượng cao, bắt kịp xu hướng thị trường và đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.

4

### RỦI RO VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Việc hoạch định chiến lược kinh doanh, đầu tư vào dự án mới được Công ty thực hiện định kỳ vào đầu năm và liên tục được cập nhật, đánh giá lại để phù hợp với tình hình chung của thị trường. Mỗi dự án đầu tư phải có hiệu quả về mặt tài chính so với bình quân chi phí vốn của Công ty, hoặc có ý nghĩa về mặt chiến lược. Bên cạnh việc xem xét về hiệu quả tài chính và đầu tư, trước khi triển khai mỗi dự án mới, những rủi ro của dự án

như tình hình thị trường, pháp lý, giấy phép, thuế hay vận hành đều được thẩm định một cách kỹ lưỡng và các giải pháp xử lý rủi ro được đề xuất nếu cần thiết. Vinhomes luôn tham vấn các chuyên gia tài chính, chuyên gia pháp lý, tư vấn thuế có uy tín và có quy trình thẩm tra chi tiết đối với mỗi dự án đầu tư mới hoặc dự án mua bán, sáp nhập tiềm năng.

5

### RỦI RO PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Việc phát triển và xây dựng các dự án của chúng tôi có thể gặp phải một số rủi ro liên quan đến sự tiến độ cấp phép, phê duyệt quy hoạch, cũng như rủi ro liên quan đến công tác xây dựng như thay đổi kế hoạch thiết kế, vấn đề kỹ thuật, biến động chi phí vật liệu, điều kiện thời tiết và các vấn đề địa chất không lường trước được. Ngoài ra, việc giải phóng mặt bằng và tái định cư, do Chính phủ thực hiện, có thể bị chậm trễ do các thay đổi trong quy định pháp luật, như Luật Đất đai mới có hiệu lực từ tháng 8 năm 2024, ảnh hưởng đến tiến độ chung của dự án. Để quản lý những rủi ro này, Vinhomes đã xây dựng quy trình quản lý dự án chặt

chẽ bao gồm nhiều tiểu quy trình để lập ngân sách, quản lý chi phí và quản lý chất lượng, tiến độ, kết quả thi công cũng như đáp ứng yêu cầu về thủ tục pháp lý. Công ty áp dụng những tiêu chí chặt chẽ về kinh nghiệm và uy tín để chọn nhà thầu cho dự án và có đội ngũ giám sát thường xuyên để đảm bảo chất lượng và tiến độ. Bên cạnh đó, lãnh đạo khối Quản lý Xây dựng là những chuyên gia về kiến trúc, cơ khí và kỹ sư giàu kinh nghiệm trong việc thẩm định các thiết kế và chất lượng, tiến độ của nhà thầu bên ngoài.

6

**RỦI RO VỀ NHÂN SỰ**

Vinhomes có lợi thế trong việc thu hút nhân sự ưu tú trong và ngoài nước nhờ vào môi trường làm việc cạnh tranh, nhiều cơ hội phát triển, chính sách đãi ngộ hấp dẫn và minh bạch, dựa vào kết quả lao động. Công ty xây dựng thành công môi trường văn hóa đặc trưng của Vinhomes thông qua các hoạt động văn hóa, tập thể, biến Vinhomes thành Ngôi nhà chung của mỗi CBNV, tạo sự gắn bó lâu dài với Công ty. Để bảo đảm nguồn nhân sự chất lượng và ổn định trong khi liên tục bứt phá về mặt quy mô hoạt động, Vinhomes và Tập đoàn Vingroup

sử dụng chương trình luân chuyển nhân sự nội bộ trong Tập đoàn để nhân viên có cơ hội nâng cao trình độ và phát triển kỹ năng. Phòng Nhân sự – Đào tạo thường xuyên phát động phong trào học tập hay tổ chức các chương trình đào tạo quy mô lớn kết hợp với đào tạo trực tuyến cho CBNV, đồng thời chú trọng đào tạo lớp CBLĐ kế cận, đặc biệt là lãnh đạo trẻ tài năng làm nhân sự nòng cốt trong tương lai.

7

**RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI**

Vinhomes đặc biệt chú trọng đến tác động về môi trường trong mỗi dự án (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước), những yếu tố này có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sinh thái ở những vùng phụ cận cũng như tác động đến môi trường kinh tế, xã hội, nhân sinh quanh khu vực dự án. Vì vậy, bên cạnh những tiêu chuẩn bắt buộc theo pháp luật quy định, mỗi dự án của Công ty đều hướng tới áp dụng chuẩn mực quốc tế tiên tiến nhất về thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu ít gây ô nhiễm trong quy trình xây dựng, đồng thời được những chuyên gia uy tín trong và ngoài nước đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện, đảm bảo yếu tố bền vững

trong tất cả các dự án của Vinhomes. Đặc biệt, trong năm 2024, Vinhomes đạt được bộ tứ chứng nhận quốc tế uy tín gồm ISO 9001 về quản lý chất lượng, ISO 14001 về quản lý môi trường, ISO 45001 về an toàn và sức khỏe nghề nghiệp và SA8000 về trách nhiệm xã hội cho lĩnh vực kinh doanh và vận hành bất động sản. Thành tựu này không chỉ khẳng định nỗ lực của Vinhomes trong việc nâng cao chất lượng quản lý vận hành theo chuẩn mực quốc tế, mà còn thể hiện tầm nhìn phát triển bền vững, hướng tới xây dựng môi trường sống và làm việc xuất sắc cho cộng đồng.

8

**RỦI RO VỀ THIÊN TAI, DỊCH BỆNH**

Rủi ro thiên tai, dịch bệnh (ví dụ, COVID-19, cúm gia cầm, cúm lợn, SARS, MERS và vi rút Zika) là những rủi ro bất khả kháng và nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty. Đối với những rủi ro này, Vinhomes theo dõi sâu sát diễn biến, đưa ra các biện pháp phòng chống

kịp thời và hợp lý, đồng thời áp dụng các sáng kiến kinh doanh giúp giảm thiểu mức độ ảnh hưởng của sự kiện đến kết quả kinh doanh của Công ty.

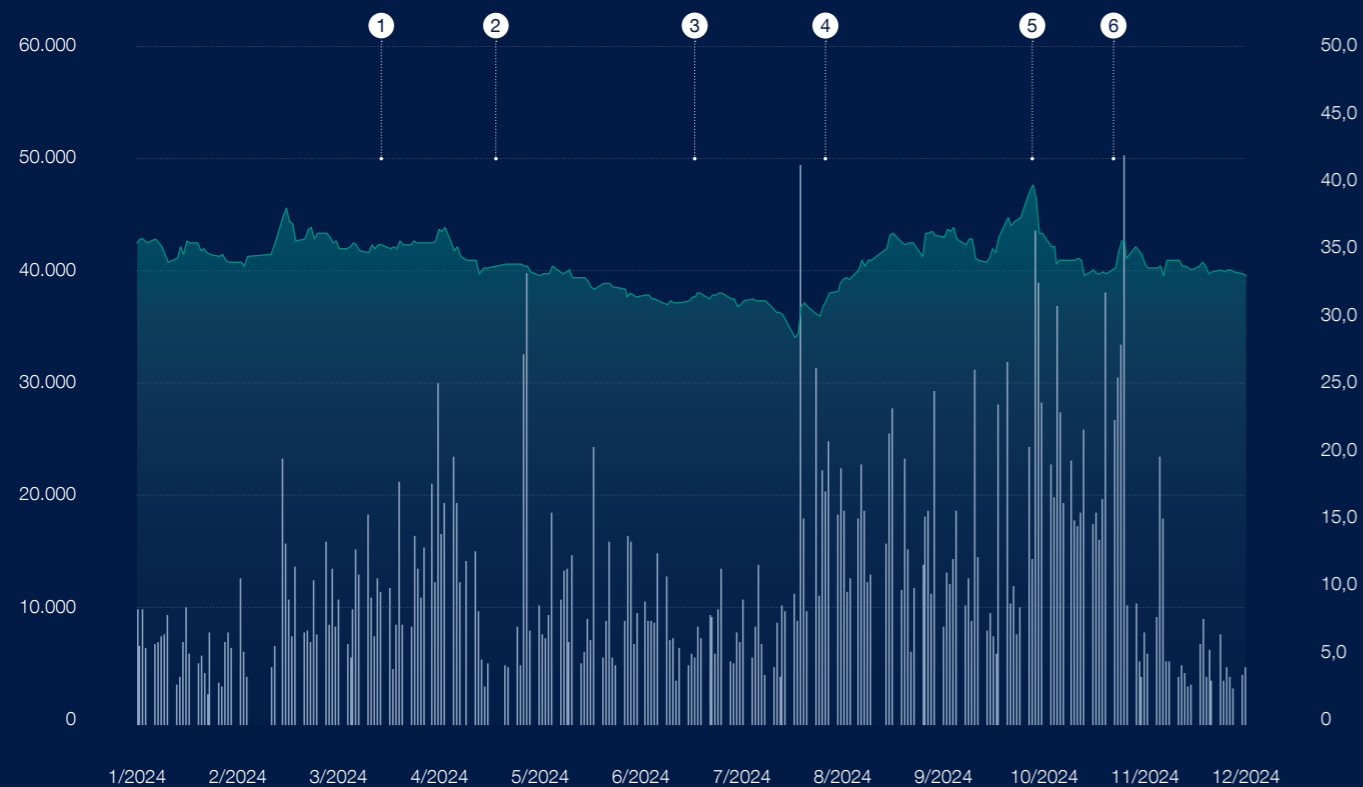
## Vinhomes đặc biệt chú trọng đến tác động về môi trường trong mỗi dự án



# Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

Mã cổ phiếu	VHM
Số lượng cổ phiếu lưu hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.107.412.004 cổ phiếu
Giá trị vốn hóa thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	164.296 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa	50%

## Biểu đồ diễn biến cổ phiếu năm 2024



■ Khối lượng giao dịch cổ phiếu VHM (triệu cổ)

— Giá cổ phiếu VHM (VND)

Nguồn: FiinProX

- 1 Ngày 15 tháng 03 năm 2024: Chính thức ra mắt Khu đô thị Vinhomes Royal Island
- 2 Ngày 26 tháng 04 năm 2024: Khai trương Khu phố thương mại K-Town tại Ocean City
- 3 Ngày 15 tháng 06 năm 2024: Khai trương Khu phố thương mại Little Hong Kong tại Ocean City
- 4 Ngày 07 tháng 08 năm 2024: CBTT về việc mua lại cổ phiếu
- 5 Ngày 08 tháng 10 năm 2024: Ra mắt nền tảng giao dịch bất động sản từ trực tuyến đến trực tiếp Vinhomes Market
- 6 Ngày 23 tháng 10 năm 2024 đến ngày 21 tháng 11 năm 2024: Thực hiện mua lại cổ phiếu

## Cơ cấu cổ đông

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2024)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	<b>Cổ đông sáng lập</b>	3.019.227.680	73,50%	1
	Trong nước	3.019.227.680	73,50%	1
	Nước ngoài	0	0,0%	0
2	<b>Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)</b>	3.019.227.680	73,50%	1
	Trong nước	3.019.227.680	73,50%	1
	Nước ngoài	0	0,0%	0
3	<b>Cổ đông khác</b>	1.088.184.324	26,5%	46.799
	Trong nước	583.680.298	14,2%	45.189
	Nước ngoài	504.504.026	12,3%	1.610
4	<b>Tổng cộng</b>	4.107.412.004	100,0%	46.800
	Trong nước	3.602.907.978	87,7%	45.190
	Nước ngoài	504.504.026	12,3%	1.610



## Sở hữu của cổ đông nội bộ

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2024)

Đối tượng	Họ và tên – Chức vụ	Tổng số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Hội đồng Quản trị	Phạm Thiếu Hoa – Chủ tịch	0	0
	Phạm Nhật Vượng – Thành viên	0	0
	Nguyễn Diệu Linh – Thành viên	0	0
	Cao Thị Hà An – Thành viên	0	0
	Varun Kapur – Thành viên độc lập	0	0
	Mueen Uddeen – Thành viên độc lập	0	0
	Hoang D. Quan – Thành viên độc lập	0	0
	Nguyễn Thu Hằng – Thành viên	0	0
Ban Giám đốc	Nguyễn Thu Hằng – Tổng giám đốc	0	0
	Douglas John Farrell – Phó Tổng giám đốc**	0	0
	Phạm Văn Khương – Phó Tổng giám đốc	0	0
	Nguyễn Bá Tín – Phó Tổng giám đốc*	0	0
	Mai Thu Thủy – Phó Tổng giám đốc	0	0
	Đặng Minh Hải – Phó Tổng giám đốc	0	0
Ban Kiểm soát	Nguyễn Lê Vân Quỳnh – Trưởng Ban Kiểm soát	0	0
	Phạm Ngọc Lan – Thành viên Ban Kiểm soát	0	0
	Lê Thị Duyên – Thành viên Ban Kiểm soát	0	0

(\*) Miễn nhiệm từ ngày 05/04/2024

(\*\*) Miễn nhiệm từ ngày 24/08/2024

## Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2024)

Tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	3.019.227.680	73,50%

## Giao dịch cổ phiếu quỹ

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2024)

Thời điểm thực hiện giao dịch	Số lượng cổ phiếu quỹ đã mua
Tháng 10-11/2024	246.955.484

## Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan

Không phát sinh

## Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Các giao dịch được thực hiện theo Nghị quyết số 20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023 về việc Phê duyệt, thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Vinhomes với các bên liên quan trong năm 2024 đã công bố thông tin (sau đây gọi tắt là “Phê Duyệt Khung Giao Dịch Liên Quan năm 2024”) và được liệt kê như sau:

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQQĐ của HĐQT/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Giấy CN ĐKDN số: 0101245486	03/05/2002	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023 QĐ số 275/2024/QĐ-CT HĐQT - Vinhomes ngày 27/5/2024	Hợp tác kinh doanh các Dự án; nhận chuyển nhượng cổ phần; giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
2	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0106205215	31/03/2008	Sở KHĐT TP.Hà Nội	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị Trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Kỵ, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, tư vấn, quản lý
3	Công ty CP đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0305173688	22/08/2007	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Hoạt động cho vay, đi vay; mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ quản lý; hợp tác kinh doanh
4	Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0315003043	20/04/2018	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Hoạt động cho vay, đi vay; mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, dịch vụ quản lý
5	Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0303506451	21/09/2004	Sở KHĐT TP.Hồ Chí Minh	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Hoạt động cho vay, đi vay; mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
6	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 4201967027	9/11/2022	Phòng ĐKKD Tỉnh Khánh Hòa	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Hoạt động đi vay, cho vay; mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của ĐH/ĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
7	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0108172251	28/02/2018	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Hoạt động đi vay, cho vay; tổng thầu
8	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0900222333	31/03/2008	Sở KHĐT TP.Hà Nội	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Hoạt động cho vay, đi vay; mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
9	Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0305320043	08/11/2007	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, tư vấn, quản lý, hoạt động đi vay; cho vay; hợp tác kinh doanh Dự án
10	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0110537975	10/11/2023	Phòng ĐKKD TP Hà Nội	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	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Đi vay; cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
11	Công ty CP Phát triển GS Cũ Chi	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0304887520	09/11/2011	Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh	Tầng 20A, TTTM Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, tư vấn, quản lý; cho vay
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0110363729	24/05/2023	Phòng ĐKKD TP Hà Nội	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
13	Công ty CP Delta	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0305120460	16/08/2007	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh	110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí dịch vụ quản lý
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0108543629	12/11/2018	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, tư vấn, quản lý, hoạt động đi vay; cho vay

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của ĐH/ĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
15	Công ty Cổ phần Đô thị đại học quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0305819280	1/7/2008	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí dịch vụ quản lý
16	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0106891557	23/06/2015	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Cho vay, đi vay; thu chi hộ; hợp tác kinh doanh các Dự án
17	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0105850244	11/04/2012	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ; hợp tác kinh doanh các Dự án
18	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0106250673	05/08/2013	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ; hợp tác kinh doanh các Dự án
19	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Tp Hoàng Gia	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0103970225	11/06/2009	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí dịch vụ quản lý
20	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0106050554	30/11/2012	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch hợp tác kinh doanh, mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
21	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0108926276	01/10/2019	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán và cung cấp dịch vụ
22	Công ty Cổ phần Vinpearl	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 4200456848	26/07/2006	Sở Kế hoạch và Đầu tư Khánh Hòa	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch hợp tác kinh doanh, mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
23	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0110122970	19/09/2022	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Tòa Văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, tư vấn, quản lý

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
24	Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0110269067	01/03/2023	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	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	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí dịch vụ quản lý, thuê văn phòng
25	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0109872993	30/03/2015	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
26	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0107894416	21/06/2017	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
27	Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0110660175	22/03/2024	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Tòa Văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý
28	Công ty Cổ phần Vinschool	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0106156871	17/04/2013	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch hợp tác kinh doanh, mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
29	Công Ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0105479189	31/08/2011	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch công nghệ thông tin, thuê văn phòng, chia sẻ doanh thu viễn thông
30	Công ty cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0109727523	04/08/2021	Phòng ĐKKD TP Hà Nội	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	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Mua bán và cung cấp dịch vụ
31	Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0108539485	06/12/2018	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes River, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Cho thuê văn phòng, phí dịch vụ

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
32	Công ty cổ phần Vinbrain	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0108716920	25/04/2019	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch cho thuê văn phòng, phí dịch vụ
33	Công ty cổ phần Vinbigdata	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0109745427	13/09/2021	Phòng ĐKKD TP Hà Nội	Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán và cung cấp dịch vụ
34	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0104644263	11/05/2010	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
35	Công ty TNHH Xalivico	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0106872723	09/06/2015	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí quản lý
36	Công ty TNHH trung tâm tài chính Việt Nam BERJAYA	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0305526527	20/02/2008	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí dịch vụ quản lý
37	Công ty CP Đầu tư xây dựng Đại An	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0900230422	03/08/2004	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hưng Yên	Quốc lộ 5A, thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí quản lý
38	Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0108718068	25/04/2019	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán và cung cấp dịch vụ
39	Công ty Cổ phần Genestory	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0109947737	30/03/2022	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	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	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch cho thuê văn phòng, phí dịch vụ
40	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0102459554	24/10/2024	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí quản lý

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
41	Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0106339402	18/10/2013	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán và cung cấp dịch vụ
42	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 4200402472	06/04/2000	Phòng ĐKKD Tỉnh Khánh Hòa	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
43	Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0100111472	04/01/2011	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ; hợp tác kinh doanh kinh doanh
44	Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VinES Hà Tĩnh	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 3002233421	21/09/2021	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Tĩnh	Khu Kinh tế Vũng Áng, Xã Kỳ Lợi, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí tư vấn quản lý
45	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 1701971178	06/09/2014	Sở Kế hoạch và Đầu tư Kiên Giang	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí tư vấn quản lý
46	Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 4201954042	21/04/2022	Sở Kế hoạch và Đầu tư Khánh Hòa	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí tư vấn quản lý
47	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 2300819428	22/01/2014	Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
48	Công ty TNHH Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0108520364	20/11/2018	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán và cung cấp dịch vụ
49	Công ty Cổ phần VinClub	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0202200178	12/05/2023	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch cho thuê văn phòng, phí dịch vụ
50	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0108321672	12/06/2018	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán và cung cấp dịch vụ

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
51	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ FGF	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0110771284	02/07/2024	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 1, phố Nguyễn Văn Linh, Phường Gia Thụy, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch cho thuê văn phòng, phí dịch vụ
52	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-VIN2 Việt Nam	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0317834290	15/05/2023	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hồ Chí Minh	Tầng 4 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Thảo Điền, 161 Xa lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí tư vấn bán hàng
53	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106459393	18/02/2014	Sở KHĐT TP.Hà Nội	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Phí dịch vụ quản lý
54	Công ty cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0104727343	28/05/2010	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
55	Công Ty Cổ Phần Du Lịch Cá Tầm	Công ty con	Giấy chứng nhận ĐKDN số: 4201623379	25/11/2014	Phòng ĐKKD Tỉnh Khánh Hòa	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Hoạt động cho vay, giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ
56	Công ty cổ phần Vin3S	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN: 0106892021	03/07/2015	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, TP Hà Nội	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán và cung cấp dịch vụ
57	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh phần mềm VINHMS	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN: 0315396330	21/11/2018	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đông Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán và cung cấp dịch vụ
58	Công ty Cổ phần Phát triển NVY Việt Nam	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN: 0202239055	12/05/2023	Phòng ĐKKD TP Hải Phòng	Số 1 Đường Hà Nội, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán và cung cấp dịch vụ
59	CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL CỬA HỒI	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN: 2902171014	24/07/2023	Phòng ĐKKD Tỉnh Nghệ An	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Năm 2024	20/2023/NQ-HĐQT-VH ngày 28/12/2023	Giao dịch mua bán và cung cấp dịch vụ

## Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư trong năm 2024



Vinhomes bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan

Vinhomes bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan, bảo đảm tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ lẻ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài. Vinhomes cam kết cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư các thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh của Công ty qua website. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, tài liệu gặp mặt cổ đông hàng quý, báo cáo tài chính và thông cáo báo chí về tình hình tài chính của Công ty bằng tiếng Việt và tiếng Anh được cập nhật đồng thời và có thể truy cập và tải về từ trang web [www.vinhomes.vn](http://www.vinhomes.vn), mục Quan hệ Cổ đông.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông của Vinhomes phối hợp chặt chẽ với Phòng Quan hệ Cổ đông của Vingroup duy trì sự tương tác thường xuyên với

các cổ đông thông qua các sự kiện như ĐHCĐ thường niên, gặp gỡ nhóm nhà đầu tư, các cuộc họp với chuyên gia phân tích, họp quý với nhà đầu tư, các hội nghị nhà đầu tư trong nước và nước ngoài dưới hình thức trực tiếp và trực tuyến. Các hoạt động này là cầu nối giúp gắn kết Công ty với cổ đông và nhà đầu tư với Công ty, nhằm cập nhật thường xuyên các thông tin về hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Vinhomes. Các sự kiện này còn có sự tham gia của lãnh đạo cấp cao nhằm giúp nhà đầu tư và cổ đông hiểu rõ hơn về định hướng chiến lược của Vinhomes.

Phòng Quan hệ Cổ đông duy trì đẩy mạnh tổ chức các cuộc họp trực tiếp và chuyển thăm dự án bên cạnh các cuộc họp trực tuyến để cập nhật kịp thời cho Nhà đầu tư về tình hình hoạt động của Công ty. Trong năm, Vinhomes đã tổ chức hơn 100 cuộc họp, hội đàm, chuyến tham quan,

khảo sát dự án và tham dự 13 hội thảo trong nước và ngoài nước, gặp gỡ hàng trăm nhà đầu tư nhằm phát triển mối quan hệ với đối tác hiện hữu và tiềm năng. Bên cạnh đó, Bộ phận Quan hệ Cổ đông cũng đã phối hợp tổ chức 2 chuyến Analyst/ Investor Tour, đưa gần 100 nhà đầu tư, đại diện ngân hàng từ nhiều quốc gia đến thăm các dự án đã và đang phát triển của Công ty.

Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư của Vinhomes sẽ tiếp tục phát huy các hoạt động của mình trong tương lai. Chúng tôi luôn cố gắng nhanh chóng phản hồi những yêu cầu của nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích. Quý vị có thể liên lạc với chúng tôi qua địa chỉ email: [ir@vinhomes.vn](mailto:ir@vinhomes.vn).

Vinhomes đã tổ chức hơn

# 100

CUỘC HỌP, HỘI ĐÀM, CHUYẾN THAM QUAN, KHẢO SÁT DỰ ÁN

## Lịch sự kiện 2024 – Quan hệ nhà đầu tư

<b>Quý I</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2023</li> <li>• Diễn đàn Việt Nam trực tuyến của J.P. Morgan</li> <li>• Hội thảo khu vực Đông Nam Á của BofA năm 2024</li> <li>• Diễn đàn Vietnam C-Suite của CITI x SSI năm 2024</li> <li>• Hội thảo Ngày Doanh nghiệp Việt Nam của VCSC năm 2024</li> <li>• Hội nghị OneASEAN của UBS năm 2024</li> <li>• Diễn đàn khu vực châu Á của Jefferies lần thứ 5</li> </ul>
<b>Quý II</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2024</li> <li>• Hội thảo trực tuyến khu vực Đông Nam Á của Morgan Stanley năm 2024</li> <li>• Hội thảo Đầu tư khu vực châu Á của UBS năm 2024</li> <li>• Hội thảo Đầu tư thị trường Việt Nam của HSC năm 2024</li> <li>• Hội nghị Tín dụng, Đầu tư vốn Bất động sản và Tài chính khu vực Châu Á-Thái Bình Dương của BofA năm 2024</li> </ul>
<b>Quý III</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2024</li> <li>• Diễn đàn Đầu tư CITIC CLSA lần thứ 31 năm 2024</li> </ul>
<b>Quý III</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2024</li> <li>• Ngày hội doanh nghiệp Việt Nam 2024 của GOLDMAN SACHS x SSI</li> <li>• Hội nghị Đầu tư khu vực Châu Á Thái Bình Dương thường niên lần thứ 23 của Morgan Stanley</li> </ul>

## Lịch tài chính

### Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ngày 26 tháng 04 năm 2024	Công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2024
Ngày 18 tháng 07 năm 2024	Công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2024
Ngày 30 tháng 10 năm 2024	Công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2024
Ngày 24 tháng 01 năm 2025	Công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024

### Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (dự kiến)

Tháng 04 năm 2025	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2025
Tháng 07 năm 2025	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2025
Tháng 10 năm 2025	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2025
Tháng 01 năm 2026	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2025



# 05

## Phát triển bền vững

- 123 Tầm nhìn bền vững
- 124 Các số liệu ấn tượng về phát triển bền vững tại Vinhomes năm 2024
- 126 Chiến lược phát triển bền vững
- 136 Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững 2024
- 159 Phụ lục về quản trị và tuân thủ



## Tầm nhìn bền vững

Phát triển bền vững là xu hướng tất yếu của các doanh nghiệp trên hành trình vươn tới sự thịnh vượng về kinh tế, bền vững về môi trường và công bằng về xã hội.

Phát triển bền vững là xu hướng tất yếu của các doanh nghiệp trên hành trình vươn tới sự thịnh vượng về kinh tế, bền vững về môi trường và công bằng về xã hội. Trong suốt quá trình phát triển, Vinhomes luôn kiên định với các giá trị bền vững về môi trường và xã hội, đặt con người làm trọng tâm của mọi hoạt động, nhằm kiến tạo niềm tin cho các bên liên quan. Trong giai đoạn tiếp theo, ý thức được tầm quan trọng của chống biến đổi khí hậu và giảm phát thải khí nhà kính, Vinhomes cam kết hướng đến việc thực hiện các tiêu chuẩn về môi trường và xã hội theo các quy định pháp luật hiện hành được áp dụng tại Việt Nam cũng như các tiêu chuẩn quốc tế về Môi trường – Xã hội – Quản trị. Vinhomes tin tưởng rằng một doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả, chú trọng các hoạt động trách nhiệm xã hội là một doanh nghiệp có khả năng tạo ra những giá trị bền vững, lâu dài cho cổ đông, khách hàng, nhân viên, đối tác, và xã hội.

Theo đó, Ban lãnh đạo Vinhomes xác định các hoạt động phát triển bền vững là một mục tiêu dài hạn và đề ra chiến lược cho từng thời kỳ cụ thể. Ba trụ cột: Môi trường – Xã hội – Quản trị sẽ là trọng tâm cho mọi hoạt động của Công ty nhằm tối đa hóa giá trị vốn hóa của Vinhomes, đảm bảo bền vững và hài hòa lợi ích cho cổ đông, nhà đầu tư cũng như các bên hữu quan. Đây cũng là cách Vinhomes thể hiện sự kiên định với tầm nhìn phát triển bền vững, gắn liền hoạt động kinh doanh với trách nhiệm xã hội, phát triển cộng đồng, phù hợp với chiến lược phát triển của quốc gia. Tại Vinhomes, Tổng giám đốc là người chịu trách nhiệm cao nhất về các chính sách và hoạt động Phát triển bền vững của công ty.

Chúng tôi hiện thực hóa tầm nhìn phát triển bền vững thông qua:

1

Phát triển các “thành phố thu nhỏ” tích hợp với hệ sinh thái toàn diện đáp ứng mọi nhu cầu của cuộc sống, góp phần giảm tải cho các thành phố lớn và kiến tạo cộng đồng bền vững tại địa phương

2

Thiết kế, quy hoạch chú trọng thân thiện với môi trường, đồng thời nghiên cứu và thực hiện các giải pháp sáng tạo nhằm mang lại điều kiện sống tốt nhất cho khách hàng cũng như đảm bảo môi trường và cảnh quan tại địa phương nơi có dự án

3

Đảm bảo hoạt động kinh doanh phát triển thích ứng với biến đổi khí hậu và phù hợp với lộ trình hướng tới phát thải ròng bằng không (Net Zero) của quốc gia, tập trung vào năng lượng sạch và bền vững

4

Duy trì mối quan hệ tốt đẹp với các cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng cùng chia sẻ các giá trị và mục tiêu cốt lõi với chúng tôi

5

Tối ưu hóa hiệu quả kinh tế để tăng trưởng bền vững

6

Phát triển quản trị nội bộ dựa trên nền tảng bền vững nhằm tạo ra giá trị lâu dài cho các dự án của Vinhomes

# Các số liệu ấn tượng về phát triển bền vững tại Vinhomes năm 2024

Tổng số tiền đóng góp cho các hoạt động thiện nguyện, xã hội

**2.564** TỶ ĐỒNG

tương đương **7% lợi nhuận** sau thuế năm 2024

Tài trợ

**605** TỶ ĐỒNG

học bổng cho sinh viên, hỗ trợ phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao

Tài trợ

**6.450** MÁY TÍNH

cho 220 trường học có điều kiện kinh tế khó khăn trên toàn quốc

Tổng lượng CO<sub>2</sub> phát thải từ hoạt động quản lý vận hành của Vinhomes giảm

**7%**

so với năm 2023

Tái sử dụng

**50.800** M<sup>3</sup> NƯỚC

tại Vinhomes Smart City

Tái sử dụng

**21.700** M<sup>3</sup> NƯỚC

tại Vinhomes Ocean Park 3

Đóng góp tương đương

**1,2%**

GDP của Việt Nam

Tổng số giờ đào tạo năm 2024

**675.468**

giờ đào tạo

Tỷ lệ CBNV hài lòng với Môi trường Làm việc và Văn hóa Công ty

**96,7%**



# Chiến lược phát triển bền vững



## Gắn kết toàn diện với các bên liên quan

Sự gắn kết các bên liên quan là một phần quan trọng trong tiến trình phát triển bền vững, giúp đảm bảo rằng tất cả các bên liên quan đều được tham gia vào quá trình ra quyết định, từ đó tăng cường sự hỗ trợ và giảm thiểu các rủi ro tiềm ẩn. Vinhomes xác định các bên liên quan trọng yếu bao gồm: cổ đông và nhà đầu tư, khách hàng và cư dân, cộng đồng địa phương, cơ quan quản lý nhà nước, người lao động, đối tác và nhà cung cấp.

Vinhomes hướng tới mục tiêu hài hòa lợi ích của các bên liên quan nhằm xây dựng mối quan hệ bền vững dựa trên sự

tin cậy, minh bạch và chuẩn mực đạo đức. Để có được những đổi mới hợp lý trong công tác quản trị, cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để tạo ra tăng trưởng kinh tế, đóng góp cho xã hội và môi trường, Vinhomes luôn lắng nghe, tiếp thu những ý kiến đóng góp của từng bên đối với các hoạt động và cố gắng đáp ứng tối đa mong muốn của các bên liên quan bằng sự tận tâm.

Bên liên quan	Cách thức gắn kết	Mối quan tâm của bên liên quan	Mục tiêu và hành động của Vinhomes
Cổ đông và Nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên, lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản</li> <li>Công bố thông tin định kỳ và kịp thời trên các trang thông tin điện tử đại chúng theo quy định</li> <li>Tổ chức các cuộc họp báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hàng quý</li> <li>Thường xuyên tham dự hội thảo do các công ty chứng khoán và ngân hàng đầu tư trong và ngoài nước tổ chức để cập nhật thông tin cho nhà đầu tư</li> <li>Phối hợp với Phòng Quan hệ cổ đông của các công ty con trong Tập đoàn Vingroup tổ chức các chuyến tham quan hệ sinh thái Vingroup – Vinhomes hàng năm</li> <li>Giải đáp các câu hỏi, thắc mắc của cổ đông và nhà đầu tư thông qua hòm thư: ir@vinhomes.vn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tình hình kinh doanh và hiệu quả sử dụng vốn</li> <li>Trả cổ tức</li> <li>Năng lực và thực tiễn quản trị doanh nghiệp</li> <li>Minh bạch thông tin, tuân thủ quy định và đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư</li> <li>Trách nhiệm môi trường và xã hội</li> <li>Quản lý chuỗi cung ứng</li> <li>Quản trị nhân sự</li> <li>Giá trị doanh nghiệp và giá trị thị trường của cổ phiếu</li> <li>Đảm bảo phát triển bền vững trong dài hạn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững</li> <li>Quản trị minh bạch, công bằng để bảo vệ quyền lợi của cổ đông</li> <li>Công bố thông tin đầy đủ, kịp thời, và lấy ý kiến cổ đông đối với các quyết định quan trọng thông qua các kỳ họp ĐHCĐ hoặc bằng văn bản</li> <li>Tạo cơ hội cho cổ đông, nhà đầu tư gặp gỡ Ban lãnh đạo để hiểu rõ chiến lược kinh doanh của Vinhomes</li> <li>Đảm bảo tính minh bạch về chiến lược xã hội, môi trường</li> </ul>
Khách hàng và cư dân	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cung cấp thông tin đầy đủ và kịp thời về sản phẩm và dịch vụ, chương trình khuyến mại, chính sách bán hàng trên trang web và bản tin</li> <li>Tương tác trực tiếp và truyền thông xã hội với khách hàng</li> <li>Thiết lập đường dây nóng 24/7 để chăm sóc khách hàng</li> <li>Thường xuyên tổ chức các chương trình khách hàng thân thiết, các chương trình ưu đãi thuộc hệ sinh thái Vingroup và các hoạt động chăm sóc khách hàng</li> <li>Khảo sát mức độ hài lòng của khách hàng và cư dân</li> <li>Tham gia các cuộc họp hội nghị nhà chung cư</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cam kết về chất lượng sản phẩm và dịch vụ, duy trì uy tín thương hiệu trên thị trường</li> <li>Đễ dàng tiếp cận thông tin về sản phẩm/dịch vụ qua các kênh</li> <li>Được hỗ trợ cung cấp thông tin nhanh chóng, chính xác, tư vấn có chất lượng để đưa ra quyết định lựa chọn sản phẩm/dịch vụ</li> <li>Đảm bảo sức khỏe và an toàn</li> <li>Vật liệu và sản phẩm bền vững</li> <li>Hoạt động chăm sóc khách hàng tốt, giải quyết khiếu nại nhanh chóng, thuận tiện, điều khoản rõ ràng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đảm bảo thực hiện các cam kết về chất lượng sản phẩm và dịch vụ</li> <li>Luôn mang đến những trải nghiệm tốt nhất cho khách hàng</li> <li>Cải thiện thiết kế, cảnh quan, môi trường sống, tiện nghi. Phối hợp với các đơn vị trong cùng Tập đoàn mẹ Vingroup để mang tới nhiều đặc quyền cho khách hàng, tạo sự thuận tiện và giá trị vượt trội cho khách hàng/cư dân</li> <li>Lấy chữ tâm làm nền tảng cho hoạt động kinh doanh và đặt khách hàng lên hàng đầu. Đảm bảo khách hàng luôn được tôn trọng và phục vụ với thái độ tận tâm và đúng mực</li> <li>Lắng nghe khách hàng để hiểu rõ nhu cầu và cân bằng lợi ích của khách hàng với lợi ích của Công ty. Xây dựng đội ngũ tư vấn có trình độ chuyên môn cao để cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác</li> <li>Giữ chữ tín với khách hàng trong mọi lời nói và hành động. Nỗ lực hết mình để thực hiện đúng các cam kết với khách hàng</li> <li>Nắm bắt xu thế để nâng cao chất lượng dịch vụ và chủ động cung cấp sản phẩm và dịch vụ vượt trội, đồng thời tùy chỉnh sản phẩm dựa trên nhu cầu của khách hàng</li> <li>Thường xuyên tổ chức các chương trình cộng đồng để gắn kết cư dân, kiến tạo môi trường sống văn minh</li> </ul>

Bên liên quan	Cách thức gắn kết	Mối quan tâm của bên liên quan	Mục tiêu và hành động của Vinhomes
Cộng đồng địa phương	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoạt động thiện nguyện</li> <li>Các cuộc họp, hội nghị, diễn đàn, đối thoại với cộng đồng/cơ quan quản lý</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Các vấn đề về môi trường, khí hậu, chất thải và năng lượng</li> <li>Các hoạt động thiện nguyện, kết nối cộng đồng</li> <li>Việc làm và lao động</li> <li>Phát triển kinh tế, cơ sở hạ tầng địa phương</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiến hành các nghiên cứu, đánh giá tác động môi trường và cộng đồng trước khi triển khai các dự án</li> <li>Xây dựng các công trình biểu tượng, khu đô thị kiểu mẫu tại các tỉnh thành phố nơi có dự án của Vinhomes; tổ chức các chương trình văn hóa – nghệ thuật, thu hút hàng trăm nghìn lượt khách, qua đó tích cực nâng cao hình ảnh và kinh tế địa phương</li> <li>Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp lý về bảo vệ môi trường, khí hậu, chất thải và năng lượng. Bảo tồn tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường tự nhiên, phát triển các thành phố sinh thái, xanh và thông minh, đồng thời hướng tới mục tiêu phát thải ròng bằng 0 vào năm 2050</li> <li>Đề cao cam kết trách nhiệm xã hội, lấy con người làm trung tâm, phát triển bền vững các sản phẩm, dịch vụ vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người</li> <li>Thường xuyên trao đổi, sẵn sàng phối hợp với cơ quan quản lý địa phương để cải thiện môi trường và đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng địa phương</li> <li>Tại mỗi địa bàn hoạt động, huy động lực lượng lao động địa phương, tạo việc làm mới và nâng cao phúc lợi xã hội tại các khu vực mà Công ty hoạt động</li> <li>Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện, giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn trong xã hội</li> </ul>
Cơ quan quản lý nhà nước	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tham gia các cuộc họp trực tiếp hoặc thông qua văn bản với chính quyền địa phương</li> <li>Tuyên bố chính thức bằng văn bản hoặc lời nói</li> <li>Tham gia các hiệp hội thương mại và các tổ chức chính sách công</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Góp phần tăng trưởng bền vững cho nền kinh tế</li> <li>Tuân thủ các quy định pháp luật</li> <li>Gia tăng cơ hội việc làm và thu nhập cho người lao động</li> <li>Đồng hành cùng chính phủ trong các nỗ lực ở cấp độ doanh nghiệp về vấn đề khí hậu, môi trường và năng lượng</li> <li>Đóng góp vào việc phát triển chính sách công</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tham gia các hội nghị, hội thảo do cơ quan quản lý nhà nước hoặc các tổ chức, hiệp hội tổ chức để đóng góp ý kiến xây dựng ngành bất động sản phát triển lành mạnh</li> <li>Giám sát chặt chẽ việc tuân thủ các chính sách và quy định của nhà nước</li> <li>Đề xuất ý kiến cho các dự thảo chính sách, văn bản pháp luật</li> <li>Đề xuất các giải pháp, chính sách phù hợp, có tác động tích cực đến doanh nghiệp, khách hàng, ngành và cộng đồng cho cơ quan quản lý</li> <li>Đề xuất các sáng kiến chống biến đổi khí hậu, giảm phát thải khí nhà kính, nhằm tác động tích cực tới môi trường</li> </ul>
Người lao động	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ban hành và truyền thông về các chính sách, hoạt động của Công ty thông qua bản tin điện tử, các cuộc họp nhóm và toàn Công ty, phương tiện truyền thông xã hội</li> <li>Tổ chức chương trình đào tạo phát triển cá nhân và nghề nghiệp</li> <li>Khảo sát mức độ hài lòng của người lao động</li> <li>Thiết lập cơ chế trao đổi, giải quyết khiếu nại thông qua đường dây nóng, email và thư của ban lãnh đạo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chế độ làm việc, chính sách lương, thưởng và phúc lợi hấp dẫn và đảm bảo công bằng</li> <li>Hệ thống đánh giá nhân sự minh bạch, hiệu quả</li> <li>Cơ hội việc làm đa dạng và toàn diện</li> <li>Cơ hội học tập và phát triển sự nghiệp</li> <li>Môi trường và điều kiện làm việc an toàn và lành mạnh</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coi người lao động là tài sản quý giá nhất của công ty</li> <li>Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn, nơi mỗi nhân viên đều được trân trọng và phát huy tối đa tiềm năng</li> <li>Thực hiện các chính sách phúc lợi ưu việt, tạo điều kiện thu nhập cao, mang đến cơ hội học tập và phát triển sự nghiệp công bằng cho tất cả nhân viên</li> <li>Chú trọng tổ chức các hoạt động tập thể, văn hóa thể thao nhằm tăng tính gắn kết giữa người lao động</li> </ul>

Bên liên quan	Cách thức gắn kết	Mối quan tâm của bên liên quan	Mục tiêu và hành động của Vinhomes
Đối tác và Nhà cung cấp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Email, công văn</li> <li>Đường dây nóng</li> <li>Họp mặt, hội thảo</li> <li>Đánh giá định kỳ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tác động môi trường</li> <li>Quyền con người và thực hành an toàn sức khỏe lao động</li> <li>Nguyên vật liệu</li> <li>Đa dạng nhà cung cấp</li> <li>Quản lý chuỗi cung ứng</li> <li>Minh bạch và công bố thông tin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duy trì mối quan hệ với nhà cung cấp, đối tác kinh doanh dựa trên tinh thần tôn trọng, sự công bằng, minh bạch và cùng có lợi</li> <li>Lựa chọn nhà cung cấp dựa trên các tiêu chí bao gồm tuân thủ pháp luật, nhân quyền, cũng như cam kết bảo vệ môi trường và phát triển bền vững</li> <li>Tôn trọng và cam kết đảm bảo sự an toàn thông tin của đối tác</li> </ul>



## Chiến lược và mục tiêu phát triển bền vững

Với vai trò là chủ đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam, chúng tôi quan niệm và xác định rằng chiến lược phát triển bền vững đóng vai trò vô cùng quan trọng, là thành phần không thể thiếu trong chiến lược kinh doanh.

Vinhomes tập trung vào việc giảm thiểu tác động tiêu cực của hoạt động sản xuất kinh doanh đối với môi trường tự nhiên, bao gồm việc quản lý hiệu quả năng lượng, sử dụng tài nguyên bền vững, giảm phát thải khí nhà kính, tăng cường sử dụng năng lượng tái tạo.

Chúng tôi cũng ủng hộ 10 nguyên tắc của Hiệp ước Toàn cầu của Liên hợp quốc về nhân quyền, lao động, môi trường và chống tham nhũng. Chúng tôi nuôi dưỡng và thúc đẩy sự đa dạng, công bằng và hòa nhập vào đạo đức kinh doanh của mình một cách toàn diện và minh bạch. Yếu tố con người luôn đi đầu trong các quyết định kinh doanh của Công ty, khuyến khích cán bộ

nhân viên đổi mới sáng tạo, có khát vọng và đồng lòng cùng phát triển. Chúng tôi đảm bảo rằng tất cả các hoạt động của mình đều tuân thủ các tiêu chuẩn cao về an toàn và sức khỏe, thực hiện nghiêm ngặt các biện pháp quản lý rủi ro, hoạt động trong mối quan hệ tương hỗ với cộng đồng và thúc đẩy sự phát triển của địa phương thông qua hỗ trợ các chương trình nâng cao xã hội.

Chiến lược phát triển bền vững của Công ty đảm bảo sự cân bằng, hài hòa lợi ích của các bên liên quan để tối ưu kinh tế, tăng trưởng một cách hiệu quả, bền vững và tập trung vào ba trụ cột: Môi trường – Xã hội – Quản trị (E-S-G).

Chiến lược và mục tiêu phát triển bền vững của Vinhomes được xây dựng hướng đến các khía cạnh trọng tâm sau:

**Chiến lược phát triển bền vững đóng vai trò vô cùng quan trọng, là thành phần không thể thiếu trong chiến lược kinh doanh.**



## MÔI TRƯỜNG

### Kiến tạo không gian sống xanh – thông minh – bền vững

- Tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Thực hiện kinh tế tuần hoàn thông qua việc phân loại chất thải tại nguồn, tái chế phế liệu; Từng bước dừng và tiến tới loại bỏ hoàn toàn nhựa dùng một lần trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Phát thải ròng bằng 0 vào năm 2050 như cam kết của Chính phủ Việt Nam tại COP26.
- Tăng cường sử dụng năng lượng tái tạo đóng góp vào xây dựng tương lai bền vững.
- Tiết kiệm các nguồn tài nguyên, hạn chế phát thải, kiến tạo không gian sống gắn gũi với thiên nhiên, góp phần bảo vệ đa dạng sinh học.
- Cải thiện không ngừng hiệu suất môi trường, giảm thiểu các tác động thông qua thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu thân thiện môi trường.
- Xây dựng và thực hành các chính sách liên quan đến nguồn cung ứng để mua sắm bền vững, có trách nhiệm.



## XÃ HỘI

### Xây dựng môi trường làm việc đoàn kết, vững mạnh, vì sự phát triển thịnh vượng của cộng đồng

- Áp dụng các chính sách nhân sự ưu việt, đãi ngộ tốt và cơ hội phát triển nghề nghiệp công bằng cho nhân viên các cấp.
- Tập trung phát triển nguồn nhân lực bền vững thông qua các khóa đào tạo cho toàn thể CBNV.
- Kiến tạo môi trường làm việc đoàn kết, vững mạnh, đa dạng, công bằng và hòa nhập cho toàn thể nhân viên Vinhomes.
- Nâng cao phúc lợi xã hội tại các khu vực mà Vinhomes phát triển và vận hành dự án.
- Bồi dưỡng tinh thần đoàn kết thông qua các hoạt động đoàn thể, cộng đồng.
- Thể hiện tinh thần trách nhiệm xã hội đối với đối tác, khách hàng, đồng nghiệp và cộng đồng.
- Hướng tới một tương lai không có tai nạn và thương tích tại nơi làm việc.



## QUẢN TRỊ

### Quản trị doanh nghiệp bền vững

- Không ngừng đổi mới, nâng cao hệ thống quản trị doanh nghiệp.
- Nâng cao năng lực quản trị rủi ro, an toàn thông tin.
- Tuân thủ quy định pháp luật, thực hiện tiêu chuẩn đạo đức trong các hoạt động kinh doanh, đảm bảo tính minh bạch, liêm chính.

## Đô thị “Net Zero” - Đô thị vị nhân sinh



Đối mặt với những thách thức do biến đổi khí hậu và ô nhiễm môi trường, Vinhomes tích cực đầu tư phát triển các Đại đô thị và tương lai là Siêu đô thị theo định hướng phát thải ròng bằng không (Net Zero) và đáp ứng các tiêu chuẩn công trình xanh quốc tế

- Thúc đẩy quá trình khử cacbon và phục hồi đô thị là nhiệm vụ ưu tiên của các kiến trúc sư tại Vinhomes. Các nguyên tắc thiết kế của “Kiến trúc bền vững – Vì một tương lai không carbon” được khuyến khích áp dụng, bao gồm chú trọng đến hệ sinh thái môi trường tự nhiên, giảm lượng CO<sub>2</sub> trong các dự án thông qua việc sử dụng hiệu quả năng lượng, tối ưu hóa sử dụng năng lượng tái tạo
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (nước, nước thải, rác tái chế), hạ tầng cung cấp năng lượng sạch, hạ tầng viễn thông hiện đại, phát triển đồng bộ và toàn diện

- Phát triển cơ sở hạ tầng giao thông công cộng và thúc đẩy điện khí hóa, gồm xe buýt điện và hệ thống trạm sạc được đầu tư, khuyến khích cư dân và cộng đồng người dân địa phương chuyển sang phương tiện xanh, an toàn với môi trường
- Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng tái chế, thân thiện với môi trường để giảm tác động trực tiếp và gián tiếp đến môi trường
- Áp dụng Internet vạn vật (IoT), dữ liệu lớn và điện toán đám mây để quản lý năng lượng thông minh trong các hệ thống quản lý xây dựng và giao thông, giúp trực quan hóa thông tin, kiểm soát hiệu quả tài nguyên và mức năng lượng tiêu thụ

Một mục tiêu quan trọng khác trong chiến lược phát triển bền vững của Vinhomes là **phát triển Đô thị Vị nhân sinh**. Mục tiêu này được thực hiện thông qua việc kiến tạo môi trường sống thích hợp nhất, thuận tiện nhất, an toàn, bền vững và hạnh phúc nhất có thể cho người dân:

- Các tiện ích, dịch vụ như bệnh viện, trường học, trung tâm thương mại, công viên, quảng trường, sân chơi, khu thể thao, khu vui chơi giải trí, khu vực cho các hoạt

động cộng đồng được xây dựng trong bán kính phù hợp và dễ tiếp cận, đảm bảo chất lượng cuộc sống cho cư dân

- Các hoạt động cộng đồng được đẩy mạnh nhằm thúc đẩy lối sống xanh, văn minh và hiện đại, kết nối con người để hoàn thiện mảnh ghép cuối cùng cho những **đô thị đáng sống nhất thế giới**

## Vinhomes trong tham chiếu với 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc





Năm 2015, Liên Hợp Quốc đã thiết lập 17 Mục tiêu Phát triển Bền vững (SDGs) bao quát các mục tiêu và lộ trình phát triển bền vững ở cả ba khía cạnh là tăng trưởng kinh tế, xóa đói giảm nghèo và bảo vệ môi trường.

Với tầm nhìn trở thành chủ đầu tư hàng đầu Việt Nam, dẫn dắt thị trường bất động sản trong nước phát triển bền vững và vươn tầm quốc tế, chúng tôi hiểu rằng việc tích hợp các Mục tiêu Phát triển Bền vững của Liên Hợp Quốc vào chuỗi giá trị và hoạt động của chúng tôi là điều tất yếu, không





chỉ mang lại những tác động tích cực cho xã hội mà còn giúp ích cho các hoạt động kinh doanh của chúng tôi thông qua việc bám sát các chiến lược đã đề ra.

Theo đó, Vinhomes luôn chủ động xác định các mục tiêu trọng yếu, từ đó có sự tham vấn sớm giữa Viện thiết kế và các bên liên quan khác để phát triển hoạt động kinh doanh phù hợp với tầm nhìn và chiến lược ngay từ những bước đầu tiên.

### CÁC HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU CỦA VINHOMES TRONG THAM CHIẾU VỚI 17 MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HỢP QUỐC

Các Mục tiêu PTBV của LHQ	Đóng góp của Vinhomes
<p>Xóa nghèo; xóa đói</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Với đặc thù kinh doanh là phát triển và xây dựng các khu đô thị mới trên khắp Việt Nam, Vinhomes ưu tiên sử dụng nguồn nguyên vật liệu sẵn có tại địa phương, giúp nội địa hóa chuỗi cung ứng của Vinhomes, phát triển nguồn nguyên liệu đáng tin cậy cho nhu cầu sử dụng trong tương lai và nâng cao năng lực của các nhà cung cấp. Ngoài ra, tại mỗi địa bàn hoạt động, Công ty cũng ưu tiên tận dụng nguồn nhân lực tại chỗ, tạo công ăn việc làm và thúc đẩy kinh tế địa phương.</li> <li>Năm 2024, Vinhomes tiếp tục triển khai các <b>dự án nhà ở xã hội</b> cho người có thu nhập thấp mang thương hiệu <b>Happy Home</b>. Trong năm qua, Vinhomes đã đóng góp hơn <b>2.564 tỷ đồng</b> cho các hoạt động thiện nguyện, xã hội. Cụ thể, Vinhomes đã tài trợ <b>8 tỷ đồng</b> cho Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Hưng Yên để xây nhà hỗ trợ cho hộ nghèo và nạn nhân chất độc da cam; đóng góp <b>300 triệu đồng</b> vào Chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát cho hộ nghèo của huyện Lục Ngạn, đồng thời hỗ trợ xây dựng và sửa chữa <b>251 nhà tình thương</b>. Bên cạnh đó, Vinhomes đã tài trợ <b>15 tỷ đồng</b> cho công tác khắc phục hậu quả thiên tai.</li> </ul> <p><i>Xem chi tiết tại Mục An sinh xã hội trang 154.</i></p>
<p>Cuộc sống khỏe mạnh; giáo dục có chất lượng; bình đẳng giới; tăng trưởng việc làm và kinh tế ở mức lành mạnh; giảm bất bình đẳng</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Năm 2024, Vinhomes tài trợ <b>12,4 tỷ đồng</b> để mua sắm trang thiết bị y tế cho Trung tâm Y tế huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh. Công ty cũng tài trợ xây dựng <b>5 trường học</b> ở địa bàn vùng sâu vùng xa, giúp nâng cao chất lượng giáo dục. Bên cạnh đó, Vinhomes tài trợ cho <b>31 dự án nghiên cứu khoa học</b>, góp phần thúc đẩy sự phát triển của khoa học Việt Nam, trao tặng <b>6.450 bộ máy tính</b> cho <b>220 trường học</b> có điều kiện kinh tế khó khăn trên toàn quốc. Ngoài ra, Công ty cũng tài trợ học bổng với tổng trị giá <b>605 tỷ đồng cho sinh viên</b>, hỗ trợ phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao.</li> <li>Tại Vinhomes, chúng tôi đề cao và thúc đẩy tính đa dạng và bình đẳng giới, đồng thời đặt ra mục tiêu tăng tỷ lệ lãnh đạo nữ ở tất cả các nhân sự. Hơn nữa, chúng tôi đồng hành trong việc nâng cao vị thế của phụ nữ trong xã hội thông qua một số dự án đầu tư xã hội của mình. Năm 2024, tỷ lệ lao động nữ chiếm <b>34,2%</b>, trong đó nữ lãnh đạo chiếm 37,5% trong Hội đồng quản trị và 28,7% trong cấp quản lý.</li> <li>Vinhomes đảm bảo tuân thủ Luật Lao động, không có lao động cưỡng bức và lao động trẻ em. Công ty cũng thực hiện đầy đủ các quyền lợi về chế độ thai sản, nuôi con dưới 12 tháng tuổi, tặng quà chúc mừng ngày Phụ nữ Việt Nam, Quốc tế Phụ nữ. Ngoài ra, Vinhomes đã kết hợp với Tập đoàn Bảo hiểm Bảo Việt và Bảo hiểm Dấu khí để xây dựng và triển khai các chương trình, gói bảo hiểm sức khỏe ưu việt dành riêng cho CBNV Vinhomes.</li> </ul>
<p>Năng lượng sạch và chi phí thấp; hành động ứng phó với biến đổi khí hậu</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinhomes thực hành giám sát tiêu thụ và tối ưu hóa năng lượng qua các năm trong xây dựng mới và vận hành các khu đô thị. Từ năm 2022, Vinhomes chủ động đo lường phát thải khí nhà kính phạm vi 1 và 2 cho hoạt động vận hành.</li> <li>Tinh bền vững được chú trọng xuyên suốt quá trình lập kế hoạch và triển khai dự án. Ngay từ ban đầu, các công trình được ưu tiên sử dụng thiết kế tiết kiệm năng lượng, cảnh quan thoáng mát, mật độ cây xanh cao và ưu tiên lắp đặt tiện ích công cộng để khuyến khích hoạt động thể chất, cải thiện sức khỏe cư dân.</li> <li>Vinhomes tập trung phát triển các khu đô thị nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng bao gồm chiếu sáng, thông gió, sưởi ấm và điều hòa không khí, đồng thời thực hành quản lý tòa nhà bằng cách sử dụng dữ liệu về hiệu suất của tòa nhà. Tiêu biểu là <b>Tòa văn phòng TechnoPark</b> của Vinhomes Ocean Park 1 được Hội đồng Công trình xanh Hoa Kỳ trao <b>chứng chỉ Công trình xanh LEED Platinum V4</b>.</li> <li>Nghiên cứu, phát triển và ứng dụng các công nghệ xây dựng mới và các giải pháp vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường hơn, thay thế cho các sản phẩm xi măng và bê tông truyền thống (như gỗ nhân tạo, gạch giả gỗ, thép sơn giả gỗ, gạch không nung, bê tông đúc sẵn).</li> </ul>
<p>Công bằng và thể chế vững mạnh; hợp tác để hiện thực hóa các mục tiêu</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinhomes xây dựng hệ thống quản trị nội bộ minh bạch, công bằng và hiệu quả, hướng tới các giá trị bền vững.</li> <li>Tham gia vào các cuộc đối thoại công-tư, duy trì quan hệ với cơ quan quản lý nhà nước và cam kết tuân thủ pháp luật.</li> <li>Thúc đẩy hợp tác với các đối tác uy tín toàn cầu để nâng tầm chất lượng sản phẩm.</li> </ul>

<sup>1</sup> Phạm vi 3 bao gồm lượng khí thải không phải do chính công ty tạo ra và không phải là kết quả của các hoạt động từ các tài sản do họ sở hữu hoặc kiểm soát, mà bởi những hoạt động mà công ty chịu trách nhiệm gián tiếp, thượng nguồn và hạ nguồn chuỗi giá trị của mình.

Các Mục tiêu PTBV của LHQ	Đóng góp của Vinhomes
<p>Nước sạch và vệ sinh; tiêu dùng và sản xuất có trách nhiệm; sử dụng có trách nhiệm tài nguyên nước; sử dụng có trách nhiệm tài nguyên đất</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinhomes duy trì kiểm tra định kỳ hệ thống nước sinh hoạt và sử dụng trong dự án. 100% nước thải sinh hoạt được xử lý theo quy định của pháp luật. Các trạm xử lý nước thải và quy trình xử lý nước liên tục được cải tiến để xử lý, tái chế và tái sử dụng nước thải trong các hoạt động vận hành. Công ty cũng thực hành các biện pháp tiết kiệm tài nguyên nước tại Mục Nước và xử lý nước thải trang 142.</li> <li>100% các đô thị Vinhomes ký hợp đồng thu gom rác thải sinh hoạt và rác thải nguy hại với các công ty đạt tiêu chuẩn về thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải theo đúng quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường.</li> <li>Tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường, tiếng ồn, khí thải. Đảm bảo an toàn lao động và phòng chống cháy nổ trong các dự án thi công và vận hành khu đô thị Vinhomes.</li> <li>Trong năm 2024, chương trình Sống xanh với các hoạt động bảo vệ môi trường tiếp tục được tổ chức nhằm nâng cao nhận thức cho cộng đồng cư dân Vinhomes.</li> </ul>
<p>Năng lượng sạch và chi phí thấp; hành động ứng phó với biến đổi khí hậu</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinhomes thực hành giám sát tiêu thụ và tối ưu hóa năng lượng qua các năm trong xây dựng mới và vận hành các khu đô thị. Từ năm 2022, Vinhomes chủ động đo lường phát thải khí nhà kính phạm vi 1 và 2 cho hoạt động vận hành.</li> <li>Thúc đẩy việc sử dụng năng lượng sạch và bền vững như năng lượng mặt trời.</li> </ul> <p><i>Xem chi tiết tại Mục năng lượng tiêu thụ trang 139.</i></p>
<p>Cuộc sống khỏe mạnh; công nghiệp, đổi mới và cơ sở hạ tầng; đô thị và cộng đồng bền vững; tiêu dùng và sản xuất có trách nhiệm; hành động ứng phó với biến đổi khí hậu; sử dụng có trách nhiệm tài nguyên đất</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thường xuyên quan trắc, kiểm soát các nguồn phát thải ra môi trường, kể cả hóa chất độc hại, đảm bảo tuân thủ các điều kiện xả thải trong Giấy phép môi trường.</li> <li>Hệ thống trạm sạc hiện đại của VinFast được ưu tiên phủ kín tại các khu đô thị của Vinhomes, hệ thống xe buýt điện VinBus kết nối các khu đô thị Vinhomes với mạng lưới vận tải hành khách công cộng giúp khuyến khích cư dân sử dụng phương tiện giao thông xanh.</li> <li>Vinhomes đã phát triển và đi vào vận hành 30 khu đô thị với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, tiện ích đầy đủ và dịch vụ đẳng cấp với các hoạt động phát triển cộng đồng mạnh mẽ xuyên suốt trong năm, thúc đẩy phát triển cộng đồng dân cư đoàn kết, văn minh.</li> </ul> <p><i>Xem chi tiết tại Mục phát triển cộng đồng tại trang 155.</i></p>
<p>Công bằng và thể chế vững mạnh; hợp tác để hiện thực hóa các mục tiêu</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinhomes xây dựng hệ thống quản trị nội bộ minh bạch, công bằng và hiệu quả, hướng tới các giá trị bền vững.</li> <li>Tham gia vào các cuộc đối thoại công-tư, duy trì quan hệ với cơ quan quản lý nhà nước và cam kết tuân thủ pháp luật.</li> </ul>

# Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững 2024

## Hiệu quả hoạt động và tăng trưởng bền vững

### TÁC ĐỘNG KINH TẾ TRỰC TIẾP

Trong năm 2024, Vinhomes đã ghi nhận tổng doanh thu quy đổi và lợi nhuận sau thuế lần lượt **141,6 nghìn tỷ đồng** và **35,1 nghìn tỷ đồng**. Tổng số lượng sản phẩm bàn giao trong kỳ đạt hơn 19 nghìn sản phẩm. Vinhomes đã nộp tổng cộng hơn **18,5 nghìn tỷ đồng thuế và các khoản đóng góp vào ngân sách nhà nước khác** trong năm.

Thuế và các khoản đóng góp ngân sách nhà nước qua các năm (tỷ đồng)

2020	9.163
2021	12.569
2022	35.830
2023	17.363
2024	18.457

### TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

Vinhomes cam kết đầu tư có trách nhiệm, gián tiếp thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa, du lịch, và chất lượng cuộc sống tại các vùng dự án Vinhomes đã và đang phát triển, đảm bảo sự phát triển hài hòa, phù hợp với chiến lược phát triển chung của địa phương; tạo ra các quần thể có hệ sinh thái đa dạng mang lại giá trị cao không chỉ cho Vinhomes, khách hàng, đối tác mà còn cho cộng đồng.

#### Kinh tế

- Vinhomes hướng tới phát triển và xây dựng các Đại đô thị/Siêu đô thị có quy mô lớn mang tầm vóc quốc tế, góp phần thúc đẩy các địa phương trở thành tâm điểm thu hút đầu tư trong nước và thế giới.
- Thông qua việc thúc đẩy đối thoại công – tư, Vinhomes đảm bảo cộng đồng địa phương được hưởng lợi từ các hoạt động kinh doanh của chính Công ty, đồng thời nâng cao giá trị bất động sản khu vực lân cận các vùng dự án đang được Vinhomes phát triển nhờ các công trình trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn cũng như các cảnh quan và công trình vui chơi giải trí mang quy mô và đẳng cấp quốc tế.
- Đồng hành cùng các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp, Vinhomes thúc đẩy kinh tế địa phương thông qua việc mua sắm nguyên vật liệu, dịch vụ hậu cần từ các doanh nghiệp đối tác trong địa phương, tạo chuỗi cung ứng bền vững và mang lại cơ hội kinh tế mới.
- Đóng góp vào việc phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng thiết yếu tại các khu đô thị Vinhomes và khu vực lân cận trong quá trình phát triển dự án, thực hiện liên tục các cam kết trách nhiệm xã hội với hệ thống giao thông đường bộ kết nối vùng đô thị với dự án.

Góp phần tạo công ăn việc làm cho hơn

# 13.000

LAO ĐỘNG

#### Xã hội

- Đóng góp trực tiếp và gián tiếp vào việc thúc đẩy nhu cầu lao động, đào tạo và phát triển con người để mở ra cơ hội phát triển sự nghiệp, góp phần nâng cao giá trị người lao động và đời sống tại nhiều vùng và địa phương như khu vực phía Đông Hà Nội và Hưng Yên với thành phố điểm đến Ocean City 1.200 héc-ta, khu vực Hải Phòng với Vinhomes Royal Island 877 héc-ta hay các đô thị trọng điểm ở các thành phố lớn khác. Vinhomes góp phần tạo công ăn việc làm cho hơn 13 nghìn lao động trên nhiều tỉnh thành khắp cả nước trong năm 2024.
- Nâng cao phúc lợi cho cộng đồng thông qua việc đồng hành cùng Quỹ Thiện Tâm của Tập đoàn Vingroup trong các hoạt động tài trợ, thiện nguyện vì người nghèo trên khắp cả nước.

Mật độ xây dựng của các Đại đô thị Vinhomes tại các quận vệ tinh Hà Nội

# 15-19%

#### Môi trường

- Yếu tố môi trường và sự bền vững luôn được Vinhomes chú trọng xuyên suốt các giai đoạn phát triển dự án. Các Đại đô thị Vinhomes ở các quận vệ tinh của Hà Nội được thiết kế với mật độ xây dựng thấp, chỉ khoảng 15% – 19%, dành phần lớn quỹ đất cho hệ thống “máy lọc không khí tự nhiên” bao gồm quần thể cây xanh, công viên, mặt nước và tiện ích công cộng. Đặc biệt, dự án Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 1 với diện tích đất cây xanh, mặt nước lên đến 117 héc-ta trên tổng quy mô 420 héc-ta của dự án, giúp tạo nên một môi trường sống đáng mơ ước cho cư dân. Các dự án cũng chú trọng tích hợp nhiều tiện ích như hệ thống máy tập và sân thể thao, công viên BBQ để khuyến khích các hoạt động thể chất và tương tác xã hội ngoài trời, cải thiện sức khỏe cộng đồng. Ngoài ra, Vinhomes cũng lựa chọn và hợp tác với các đơn vị tư vấn thiết kế kiến trúc, quy hoạch hàng đầu, luôn có mặt trong Top 100 công ty tư vấn kiến trúc hàng đầu thế giới như Gensler, Nikken Sekkei, GMP Architekten, 10 Design để đảm bảo chất lượng vượt trội cho các sản phẩm của Vinhomes.
- Trong thi công và vận hành dự án, Vinhomes luôn tuân thủ đúng quy định pháp luật trong lĩnh vực bảo vệ môi trường của Việt Nam, đáp ứng các quy định/tiêu chuẩn/quy chuẩn của Nhà nước về chất lượng nước xả thải sinh hoạt, khí thải, chất thải rắn, tiếng ồn. Công ty thực hiện Báo cáo quan trắc môi trường định kỳ hàng năm theo Thông tư 02/2022/TT-BTNMT, đồng thời thực hiện nhiều sáng kiến để đảm bảo các dự án đều được vận hành bền vững và thân thiện với môi trường.
- Vinhomes đã thực thi đầy đủ những chính sách mới trong Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và bổ sung những giải pháp phù hợp trong xây dựng, vận hành, kinh doanh để đảm bảo môi trường sống an toàn, trong lành cho cộng đồng xã hội bằng cách sử dụng vật liệu xây dựng xanh, hệ thống chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, sử dụng nước hiệu quả và thúc đẩy năng lượng tái tạo. Về quản lý chất thải, Vinhomes áp dụng các sáng kiến như sử dụng vật liệu tái chế trong xây dựng, lắp đặt hệ thống xử lý nước thải và phân loại rác thải.
- Bên cạnh đó, Vinhomes luôn nỗ lực nâng cao nhận thức về vấn đề môi trường của cư dân Vinhomes và nhân viên Công ty thông qua các chuỗi chương trình, hoạt động nhằm nâng cao nhận thức và lan tỏa tinh thần bảo vệ môi trường.

# Quản lý tác động môi trường

## Vật liệu

Tỷ lệ sử dụng gỗ nhân tạo, gạch giả gỗ, thép sơn giả gỗ so với gỗ tự nhiên

100%

Các bộ phận kỹ thuật, Viện thiết kế, Cung ứng đầu thầu, R&D không ngừng nghiên cứu và tìm hiểu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới, thử nghiệm và áp dụng có chọn lọc theo xu hướng phát triển bền vững chung của thế giới như thay thế dẫn gạch nung truyền thống đang làm gia tăng lượng khí thải gây ô nhiễm bằng các vật liệu gạch không nung, tấm Acotec, bê tông chung áp, gỗ nhân tạo, gạch giả gỗ, thép sơn giả gỗ, kính Low-E, ngói năng lượng mặt trời v.v.

Vật liệu thay thế Đơn vị: %	2024			2023		
	Cao tầng	Thấp tầng	Cảnh quan	Cao tầng	Thấp tầng	Cảnh quan
Tỷ lệ sử dụng gạch không nung thay cho gạch nung	55%	0%	N/A	55%	0%	N/A
Tỷ lệ sử dụng tấm Acotec/ Bê tông chung áp thay cho gạch nung	55%	0%	N/A	55%	0%	N/A
Tỷ lệ sử dụng gỗ nhân tạo, gạch giả gỗ, thép sơn giả gỗ so với gỗ tự nhiên	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Chú thích: N/A – Not applicable, tức Không áp dụng

## Năng lượng tiêu thụ

Tổng lượng năng lượng tiêu thụ năm 2024

1.221TJ

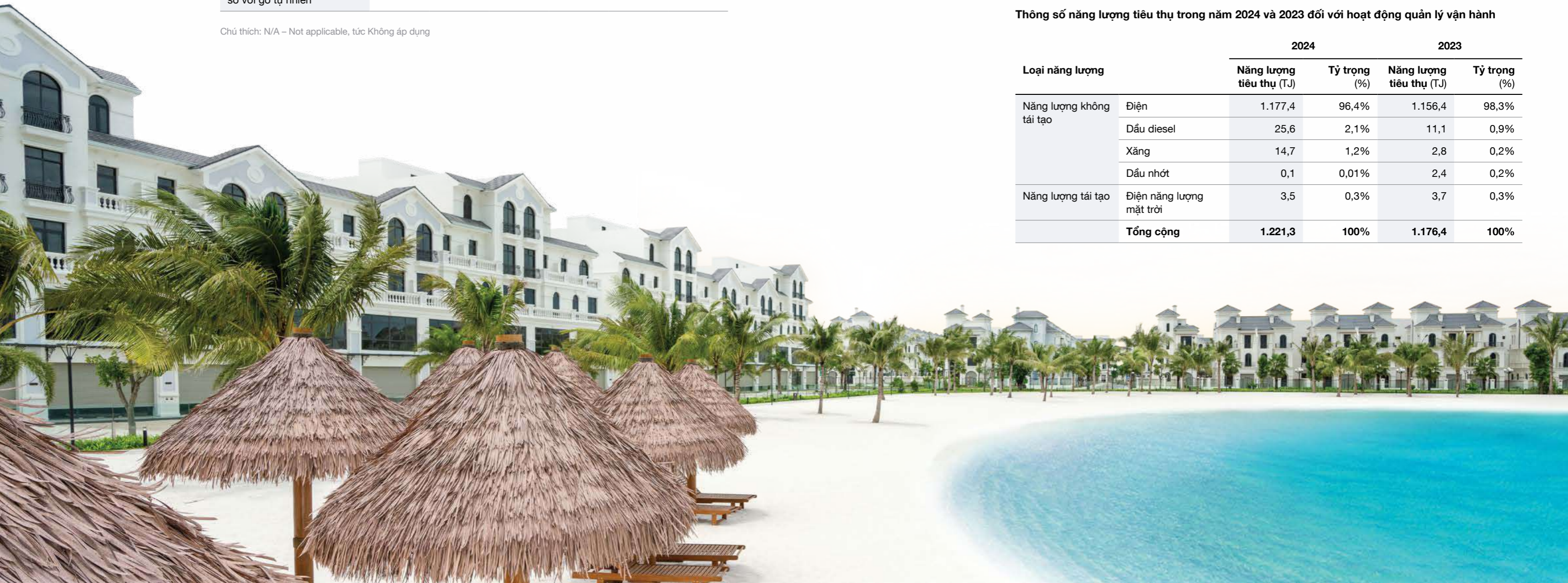
Biến đổi khí hậu là một trong những vấn đề cấp bách toàn cầu hiện nay. Để chủ động ứng phó, tiết kiệm năng lượng là ưu tiên hàng đầu trong các hoạt động xây dựng và vận hành tại Vinhomes và được lồng ghép vào các chiến lược phát triển bền vững hàng năm.

Vinhomes đã chủ động đo lường năng lượng tiêu thụ trong một số hoạt động của Công ty, từ đó lập kế hoạch kiểm soát, đề xuất những biện pháp thích hợp để tăng cường hiệu suất năng lượng. Cụ thể, trong hoạt động quản lý vận hành khu đô thị, Vinhomes đã tiêu thụ tổng cộng 1.221 TJ năng lượng trong năm. Các nguồn năng lượng tiêu thụ bao gồm điện năng, dầu, xăng, dầu nhớt và điện năng mặt trời, chiếm lần lượt 96,4%, 2,1%, 1,2%, 0,01% và 0,3%.

So với năm 2023, tổng mức tiêu thụ năng lượng tăng 3,8%, đặc biệt là xăng và dầu diesel, chủ yếu do ảnh hưởng của cơn bão số 3 Yagi, dẫn đến mất nguồn điện lưới và phải vận hành máy phát điện dự phòng để đảm bảo hoạt động chung của khu đô thị. Ngoài ra, việc đưa vào hoạt động của các dự án và phân khu mới như Vinhomes Ocean Park 2-3 và Vinhomes Royal Island cũng đã làm tăng nhu cầu năng lượng cho công tác vận hành chung.

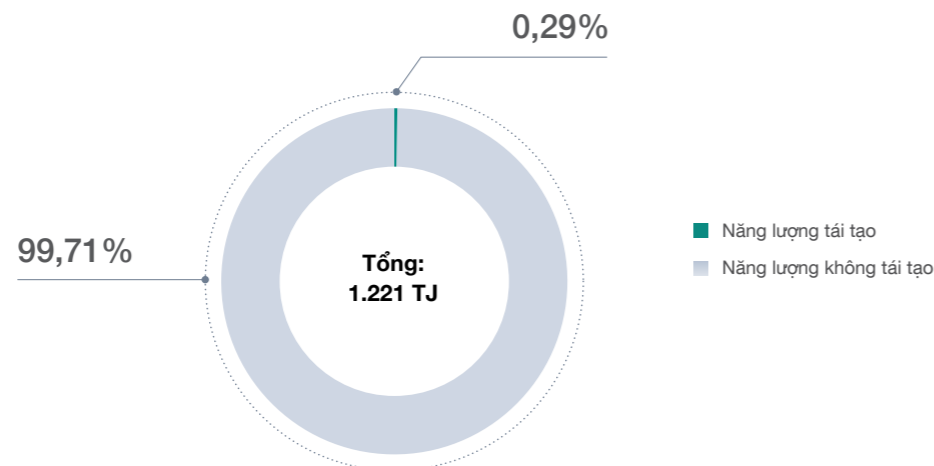
### Thông số năng lượng tiêu thụ trong năm 2024 và 2023 đối với hoạt động quản lý vận hành

Loại năng lượng		2024		2023	
		Năng lượng tiêu thụ (TJ)	Tỷ trọng (%)	Năng lượng tiêu thụ (TJ)	Tỷ trọng (%)
Năng lượng không tái tạo	Điện	1.177,4	96,4%	1.156,4	98,3%
	Dầu diesel	25,6	2,1%	11,1	0,9%
	Xăng	14,7	1,2%	2,8	0,2%
	Dầu nhớt	0,1	0,01%	2,4	0,2%
Năng lượng tái tạo	Điện năng lượng mặt trời	3,5	0,3%	3,7	0,3%
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.221,3</b>	<b>100%</b>	<b>1.176,4</b>	<b>100%</b>



## Năng lượng tiêu thụ

(tiếp theo)



Tổng phát thải khí nhà kính từ hoạt động vận hành các khu đô thị giảm

# 7%

so với năm 2023

Lượng khí nhà kính rò rỉ từ thiết bị sử dụng môi chất lạnh và dầu nhớt giảm đáng kể nhờ vào công tác kiểm soát vận hành, bảo trì, bảo dưỡng định kỳ. Tuy nhiên, phát thải từ tiêu thụ dầu diesel và xăng tăng đáng kể, khiến tổng lượng phát thải trực tiếp từ phạm vi 1 tăng 22% so với năm trước. Dù vậy, do hệ số phát thải của lưới điện Việt Nam

giảm nên phát thải khí nhà kính Phạm vi 2 từ tiêu thụ điện năng cũng giảm đi đáng kể. Do đó, tổng phát thải khí nhà kính năm 2024 từ hoạt động vận hành các khu đô thị của Vinhomes giảm 7% so với năm 2023.

Tổng lượng CO<sub>2</sub> tương đương phát thải giai đoạn 2023 – 2024 như trình bày dưới đây:

Loại năng lượng tiêu thụ	2024	2023
<b>Điện năng (kWh)</b>		
Điện	327.062.962	321.212.869
<b>Nhiên liệu (lít)</b>		
Dầu diesel	708.568	308.201
Xăng	454.508	81.333
Dầu nhớt	3.463	66.274
<b>Tổng lượng CO<sub>2</sub> (tấn)</b>	<b>220.113</b>	<b>235.642</b>
<b>Phạm vi 1</b>		
Dầu diesel	1.903	828
Xăng	1.045	202
Dầu nhớt	2	174
Môi chất lạnh	1.564	2.490
<b>Phạm vi 2 (điện mua từ lưới điện)</b>	<b>215.600</b>	<b>231.948</b>

# 100%

xe công vụ phục vụ công tác vận hành hàng ngày là xe điện

Vinhomes luôn chú trọng đến việc **tiết kiệm năng lượng và tối ưu hóa hiệu suất sử dụng các thiết bị**, thông qua việc kiểm soát thời gian vận hành và triển khai các giải pháp hiệu quả nhằm hạn chế thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng. Các biện pháp điển hình bao gồm:

- **Thay thế đèn huỳnh quang, compact bằng đèn LED** giúp tiết kiệm điện, giảm chi phí sử dụng. Đồng thời đèn LED có chất lượng ánh sáng tốt hơn, không nhấp nháy, không nhòe, an toàn cho người sử dụng do không chứa tia cực tím, tia hồng ngoại. Ngoài ra, các thiết bị cảm biến đã được lắp đặt tại nhiều khu vực công cộng để tự động điều chỉnh ánh sáng khi có hoặc không có người.
- **Kính Low-E** với tính năng cân nhiệt, bức xạ thấp, tiết kiệm năng lượng và có tính thẩm mỹ cao, giúp tối ưu tầm nhìn và ánh sáng tự nhiên bắt đầu được đưa vào sử dụng tại một số dự án như Vinhomes Skylake, Vinhomes Golden River, Vinhomes Metropolis, Vinhomes Ocean Park 1 v.v.
- Triển khai **hệ thống Scada** để giám sát và kiểm soát công tác vận hành lưới điện và các thiết bị điện trong thi công, giúp theo dõi và tối ưu hóa lượng điện năng tiêu thụ trong suốt quá trình vận hành.
- **100% xe công vụ phục vụ công tác vận hành hàng ngày là xe điện**, góp phần giảm phát thải CO<sub>2</sub> ra môi trường. Bên cạnh đó, Công ty hợp tác với đối tác IBM triển khai Phương án dùng xe đạp điện để di chuyển công cộng và giảm phát thải CO<sub>2</sub>; đồng thời thúc đẩy phương tiện di chuyển xanh như xe VinBus.
- Tích cực tham gia chiến dịch Giờ Trái Đất bằng cách tắt thiết bị điện tại khu vực công cộng và phát động chiến dịch tiết kiệm điện năng tới 100% cư dân sinh sống trong khu đô thị cũng như Ban Quản lý vận hành các khu đô thị.

TechnoPark tiết kiệm lên đến

# 17,4%

TỔNG NĂNG LƯỢNG TIÊU THỤ HÀNG NĂM

**Trên phương diện năng lượng sạch, năng lượng tái tạo**, mái năng lượng mặt trời do Vinhomes thi công và triển khai trong các dự án và khu đô thị đã đóng góp lớn cho quá trình giảm phát thải nhà kính. Đơn cử như tại TechnoPark, **tám quang năng rộng 3.000 mét vuông** được lắp đặt trên mặt hồ nước liền kề cung cấp nguồn năng lượng xanh lên đến **606 nghìn kWh/năm, có khả năng tiết kiệm đến 17,4% tổng năng lượng tiêu thụ hằng năm**. Nhà để xe nổi tại đường Hải Âu, khu đô thị Vinhomes Ocean Park 1 cũng sở hữu **2.200 mét vuông diện tích tấm năng lượng mặt trời** giúp sản xuất khoảng 531 nghìn kWh/năm.

Năm 2024, sản lượng điện năng lượng mặt trời giảm so với năm 2023, chủ yếu do ảnh hưởng của cơn bão Yagi làm hư hỏng một phần pin trên mặt hồ tại Vinhomes Ocean Park 1 và làm gián đoạn hoạt động trong khoảng hai tháng. Đồng thời, số giờ nắng trong năm ít hơn, mùa đông kéo dài hơn và thời tiết nhiều mưa hơn cũng ảnh hưởng đến sản lượng chung. Bên cạnh đó, khu đô thị Vinhomes Grand Park đã tiếp tục triển khai lắp đặt hệ thống mái năng lượng mặt trời ở các khu vực sân vườn, tuyến đường, góp phần bổ sung sản lượng điện năng lượng tái tạo trong năm.

**Mô tả lượng CO<sub>2</sub> (tấn) bù đắp được từ nguồn năng lượng sạch tại khu đô thị Vinhomes Ocean Park 1 và Vinhomes Grand Park**

Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 1 và Vinhomes Grand Park	2024	2023
Nhu cầu điện (kWh)	56.806.994	32.176.193
Quy đổi sang CO <sub>2</sub> (tấn)	37.447	23.234
Sản lượng điện tạo ra từ tấm năng lượng mặt trời (kWh)	971.066	1.026.567
Quy đổi sang CO <sub>2</sub> (tấn)	767	741
<b>Tỷ trọng CO<sub>2</sub> bù đắp</b>	<b>2,1%</b>	<b>3,2%</b>

## Nước và xử lý nước thải

### NGUỒN CUNG CẤP NƯỚC VÀ CÁCH SỬ DỤNG TIẾT KIỆM NƯỚC

Tại Vinhomes, chúng tôi tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Pháp luật Việt nam về sử dụng tài nguyên nước và xử lý nước thải.

Vinhomes sử dụng các nguồn cấp nước sạch tại các nhà máy cung cấp nước của địa phương với lưu lượng phù hợp cho từng dự án cụ thể.

Tài nguyên nước được sử dụng một cách hiệu quả bằng cách thực hành tiết kiệm nước trong quá trình thi công. Đẩy mạnh công tác kiểm tra và kiểm soát các điểm cung cấp nước thô trong xây dựng dự án, cũng như áp dụng các thiết bị điện tử kiểm soát lượng nước tiêu thụ trong việc quản lý sử dụng nước khi vận hành tòa nhà. Đảm bảo các dự án đang thi công tuân thủ chặt chẽ giới

hạn lượng nước được khai thác và sử dụng trong phạm vi cho phép dựa trên đề án xây dựng đã được phê duyệt. Trong thiết kế kỹ thuật, sử dụng các loại vòi cảm ứng, vòi có chế độ trộn khí trong quá trình xả, bồn cầu hai chế độ xả, máy giặt tự động với công suất lớn v.v. để tối đa hóa lượng nước được tiết kiệm.

### TÁI SỬ DỤNG NƯỚC

Trong năm 2024, Vinhomes đã tăng cường việc tái sử dụng nguồn nước tại các hồ chứa (bao gồm nước bề mặt, nước mưa, nước ngầm và nước thải sau xử lý) cho các hoạt động chăm sóc cảnh quan và vệ sinh hạ tầng đường nội bộ trong các khu đô thị nhằm tiết kiệm nguồn nước và giảm chi phí hoạt động. Tại khu đô thị Vinhomes Smart City,

Vinhomes Ocean Park 3 và Vinhomes Gardenia, khoảng 50.800 mét khối, 21.700 mét khối và 4.400 mét khối nước đã lần lượt được tái sử dụng, góp phần giảm thiểu lượng nước thô khai thác sử dụng.

### XỬ LÝ NƯỚC THẢI

Tại Vinhomes, toàn bộ nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý tại các trạm xử lý nước thải sinh hoạt đảm bảo theo QCVN 14:2008/BTNMT về chất lượng nước xả thải sinh hoạt trước khi xả ra ngoài môi trường.

Nước thải sinh hoạt phát sinh trong các khu đô thị sẽ được thu gom chung vào hệ thống đường ống và được dẫn về bể điều hòa, tại đây nước thải được trung hòa các thành phần, sau đó nước thải tự động được bơm về các cụm xử lý sinh học (hiếm khí, yếm khí) để xử lý các thành phần hữu cơ. Tiếp theo, nước thải tiếp tục được bơm về cụm xử lý khử trùng và chảy về bể/hồ chứa nước sau xử lý, nước tại đây được quan trắc chất lượng đảm bảo theo quy chuẩn nước xả thải rồi mới được xả ra ngoài nguồn tiếp nhận.

Hệ thống xử lý nước thải được Công ty áp dụng các giải pháp khoa học công nghệ nhằm tối ưu diện tích đất xây dựng và giảm chi phí vận hành, đồng thời đảm bảo không ảnh hưởng tới bất kỳ

hoạt động sinh hoạt nào để cư dân được sống trong môi trường hoàn hảo và thoải mái nhất. Đơn cử, Vinhomes đã hợp tác cùng một số nhà thầu có uy tín và kinh nghiệm trong nước để tiến hành các dự án nhà máy xử lý nước thải tại Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 2 (14.500 mét khối/ngày đêm cho giai đoạn 1), Vinhomes Ocean Park 1 (38.000 mét khối/ngày đêm), Vinhomes Smart City (10.800 mét khối/ngày đêm), và Vinhomes Grand Park (13.500 mét khối/ngày đêm). Hiện các nhà máy xử lý nước thải áp dụng công nghệ mới này đã đi vào hoạt động ổn định và hiệu quả. Đồng thời, mang đến cách nhìn mới về trạm xử lý nước thải so với công nghệ truyền thống, khi vừa đáp ứng chức năng xử lý góp phần bảo vệ môi trường khu vực, vừa hài hòa với cảnh quan của toàn khu đô thị xanh, hiện đại, văn minh.

## Chất thải

Quản lý chất thải rắn bền vững sẽ đảm bảo sử dụng nguồn tài nguyên một cách hiệu quả, giảm đáng kể khối lượng chất thải rắn phát sinh và giảm thiểu tác động đến môi trường. Các khu đô thị Vinhomes đều tuân thủ các quy định về quản lý chất thải theo quy định pháp luật hiện hành. Trong năm 2024, tổng lượng rác thải sinh hoạt đã tăng 22% so với năm 2023, chủ yếu do tăng lượng cư dân về sinh sống tại các khu đô thị mới hoặc các

phân khu mới đi vào vận hành tại các khu đô thị hiện hữu, như cụm dự án Vinhomes Ocean Park 1, 2, 3, Vinhomes Royal Island và Vinhomes Grand Park. Bên cạnh đó, lượng rác thải sau cơn bão Yagi cũng tăng mạnh, dẫn đến chi phí xử lý rác tăng trong năm 2024.

	2024	2023	Thay đổi (%)
Rác thải sinh hoạt (mét khối)	262.206	215.131	22%



### Xử lý phân loại rác

# 100%

các khu đô thị thực hiện ký kết hợp đồng thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt, rác nguy hại

Các khu đô thị Vinhomes đã thiết lập hệ thống phân loại rác thải sinh hoạt, rác tái chế, rác nguy hại trước khi vận chuyển đi xử lý theo quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hệ thống được thiết kế để đảm bảo tất cả chất thải được xử lý và tiêu hủy đúng cách, an toàn và thân thiện với môi trường, đồng thời tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Cụ thể, với các khu cao tầng, Vinhomes đều bố trí nhà rác với cửa hai lớp khép kín để tập kết phân loại riêng biệt các loại rác sinh hoạt, tái chế, nguy hại trước khi chuyển đi xử lý để đảm bảo tính an toàn và bền vững. Đối với các khu thấp tầng, Vinhomes xây dựng các điểm gom rác cố định thuận tiện, không ảnh hưởng đến mỹ quan và quy trình thu gom, xử lý rác khép kín. Đội ngũ công nhân vệ sinh được sắp xếp lịch dọn dẹp thường xuyên, hiệu quả, để đảm bảo lượng rác không bị ùn ứ, gây mùi. Sau khi cư dân và chủ nhân các căn hộ, biệt thự phân loại rác tại nguồn, đội ngũ

nhân viên sẽ phân loại thêm một lần nữa để đảm bảo đúng loại rác thải. Ngoài ra, 100% các khu đô thị thực hiện ký kết hợp đồng thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt, rác nguy hại với các công ty có đủ chức năng được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép để xử lý đảm bảo vệ sinh và an toàn môi trường, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Vinhomes đồng thời triển khai các hoạt động tuyên truyền và đào tạo thói quen phân loại rác cho cư dân, đồng thời tổ chức các chương trình ý nghĩa như “Đổi rác lấy quà”. Thêm vào đó, cán bộ nhân viên (CBNV) khối văn phòng cũng được tham gia các buổi tuyên truyền và đào tạo nội bộ để nâng cao ý thức về việc phân loại rác và giảm thiểu rác thải.

# Đầu tư phát triển con người

Tỷ lệ hài lòng của CBNV với  
Môi trường Làm việc và Văn hóa

96,7%

Tỷ lệ lãnh đạo nữ  
trong Hội đồng quản trị

37,5%

Tỷ lệ tăng lương năm 2024  
so với 2023

6%

Tổng số giờ đào tạo  
năm 2024

675.468  
GIỜ ĐÀO TẠO

Tổng tiền thưởng chi trả trong  
năm 2024

212,1 TỶ  
ĐỒNG

Tổng chi phí Vinhomes đóng  
bảo hiểm 2024

439,4 TỶ  
ĐỒNG



## Phát triển nhân sự bền vững

Tỷ lệ hoàn thành yêu cầu tuyển dụng theo kế hoạch ở mức trên

# 95%

Tỷ lệ Khảo sát dịch vụ nội bộ

# 75%

tăng 6% so với kỳ đánh giá gần nhất

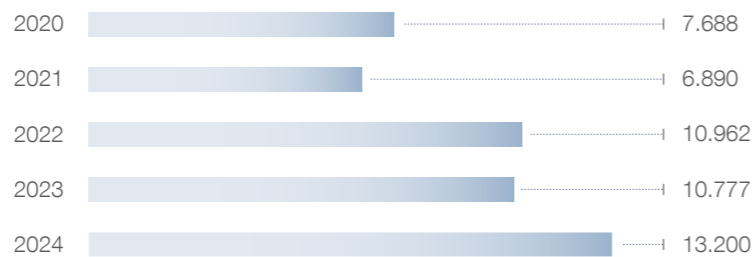
Vinhomes coi nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất và yếu tố quyết định sự phát triển bền vững của Công ty. Để thu hút và giữ chân những nhân sự có năng lực, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của Cán bộ nhân viên (“CBNV”), đồng thời ghi nhận đầy đủ những đóng góp và kết quả công việc của từng cá nhân. Trong năm 2024, mức thu nhập bình quân của CBNV Công ty Cổ phần Vinhomes là 18,1 triệu đồng/tháng, tăng 1% so với năm 2023.

Các chính sách về phát triển nguồn nhân lực cũng liên tục được rà soát và cập nhật định kỳ, để đảm bảo mọi thành viên, bất kể giới tính, đội tuổi, hay trình độ đều có được những cơ hội phát triển công bằng và toàn diện. Trong đó, công tác quy hoạch và tạo nguồn Cán bộ Lãnh đạo (CBLĐ) vẫn luôn là một trong những nhiệm vụ được ưu tiên hàng đầu. Tỷ lệ bổ nhiệm CBLĐ từ nội bộ năm 2024 đạt 81%, phản ánh sự chú trọng vào việc phát triển đội ngũ lãnh đạo kế cận từ chính nội bộ công ty.

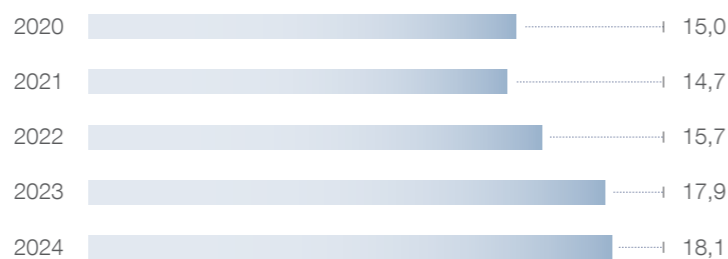
Năm 2024, nhiều chiến dịch tuyển dụng được triển khai liên tục với tỷ lệ hoàn thành yêu cầu tuyển dụng theo kế hoạch luôn duy trì ở mức trên 95%. Cùng với đó, công ty tiếp tục duy trì tỷ lệ hài lòng của CBNV với Môi trường Làm việc và Văn hóa (MTLV) ở mức cao là 96,7%, tăng 12,7% so với kỳ khảo sát gần nhất. Tỷ lệ Khảo sát dịch vụ nội bộ đạt 75%, tăng 6% so với kỳ đánh giá gần nhất, chứng tỏ sự cải thiện trong công tác phục vụ và hỗ trợ của Công ty đối với CBNV.

Vinhomes cũng triển khai và duy trì các chương trình đào tạo quy mô lớn tại các cơ sở Vinhomes kết hợp với các khóa đào tạo trực tuyến, nhằm mở rộng kiến thức, nâng cao nghiệp vụ cho CBNV và xây dựng đội ngũ cán bộ lãnh đạo kế cận, đặc biệt là những lãnh đạo trẻ, tài năng, làm nòng cốt cho sự phát triển của Công ty trong tương lai.

Số lượng cán bộ nhân viên qua các năm (người)



Thu nhập bình quân qua các năm (triệu đồng/người/tháng)



## Quyền lợi của Người lao động và môi trường làm việc

### CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC

Vinhomes tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5,5 ngày/tuần (đối với Khối Hành chính – Văn phòng) và 6 ngày/tuần (đối với Khối Vận hành – Dịch vụ). CBNV được hưởng

chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động.

### ĐIỀU KIỆN LÀM VIỆC

Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, Vinhomes đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, kang trang. CBNV được cấp phát trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với

CBNV trực thuộc Khối Vận hành – Dịch vụ, Vinhomes trang bị đầy đủ đồng phục, phương tiện, thiết bị bảo hộ lao động, vệ sinh lao động.

### NỘI QUY LAO ĐỘNG

Vinhomes và các công ty thành viên luôn chú trọng việc xây dựng và áp dụng nội quy lao động đúng theo các quy định của pháp luật. Cụ thể, công ty đã ban hành và triển khai Quy định Nội bộ chung, áp dụng cho toàn bộ nhân viên, trong đó bao gồm các nguyên tắc về ứng

xử. Bên cạnh đó, đối với các khối đặc thù, như khối Vận hành, công ty cũng đã xây dựng và áp dụng các quy định chi tiết, phù hợp với đặc điểm công việc của từng bộ phận.

### LƯƠNG VÀ BẢO HIỂM, PHÚC LỢI

Vinhomes luôn duy trì mức lương cho CBNV cạnh tranh so với mặt bằng lương chung của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực trên thị trường, đồng thời tiếp tục chuẩn hóa, tối ưu hóa hệ thống lương, thưởng dựa trên năng lực, kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV đối với Công ty. Vinhomes có chính sách lương, thưởng, đãi ngộ đặc biệt hấp dẫn đối với các nhân sự xuất sắc, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc, đóng góp và phát triển tại Công ty.

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Vinhomes đã kết hợp với Tập đoàn Bảo hiểm Bảo Việt và Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí để xây dựng và triển khai các chương trình, gói bảo hiểm sức khỏe ưu việt dành riêng cho CBNV Vinhomes.

Ngoài ra, Vinhomes cũng thường xuyên rà soát, điều chỉnh các chính sách phúc lợi, tạo thêm nhiều đãi ngộ thiết thực cho toàn thể CBNV.

### CHẾ ĐỘ HỖ TRỢ

- Hỗ trợ điện thoại di động
- Hỗ trợ xăng xe, đi lại
- Hỗ trợ ăn trưa
- Hỗ trợ nhà ở

## CÁC CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI CHÍNH

- Tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau hoặc vào các dịp lễ
- Tổ chức các hoạt động lễ hội, sinh hoạt tập thể như đi tham quan, nghỉ mát cho CBNV
- Tổ chức trại hè kèm các chương trình đào tạo kỹ năng sống cho con em CBNV
- Xây dựng khu thể thao đa năng với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất, nơi mọi CBNV có thể thường xuyên tập luyện, thi đấu thể thao, rèn luyện sức khỏe

## KHEN THƯỞNG

Vinhomes đã xây dựng và áp dụng chính sách khen thưởng tại tất cả các cơ sở, theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của Bộ phận đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng.

## CHÚ TRỌNG ĐÀO TẠO NGUỒN NHÂN LỰC BỀN VỮNG

Tỷ lệ hoàn thành học tập

# 98,9%

Công tác đào tạo luôn được Vinhomes đặc biệt chú trọng và coi là một trong những yếu tố quan trọng trong việc xây dựng môi trường làm việc. Trong năm 2024, Vinhomes tiếp tục mở rộng triển khai các chương trình đào tạo trọng tâm, tập trung nâng cao năng lực, kỹ năng cho CBNV, đặc biệt là khuyến khích, thúc đẩy văn hóa tự học tập - phát triển nhằm đạt được các tiêu chuẩn nhân sự, đáp ứng mục tiêu phát triển của Công ty. Các hình thức đào tạo được liên tục đổi mới, ứng dụng công nghệ, kỹ thuật tiên tiến bao gồm số hóa tài liệu đào tạo, triển khai các khóa học trực tuyến nhằm khuyến khích CBNV không ngừng học hỏi, chủ động nghiên cứu học tập mọi lúc mọi nơi, nhằm cập nhật kiến thức, phát triển kỹ năng, năng lực chuyên môn và nâng cao hiệu quả công việc. Vinhomes

luôn nỗ lực mang đến những trải nghiệm học tập tốt nhất, tạo môi trường học tập chủ động, linh hoạt, thú vị. Đồng thời, Công ty không ngừng cải tiến các tính năng trên hệ thống Elearning để người dạy và người học có thể dễ dàng tiếp cận và sử dụng hệ thống hiệu quả:

- 100% tài liệu đào tạo được quy hoạch ở thư mục "Thư viện", giúp tra cứu tài liệu nhanh chóng và chính xác
- Chương trình học trực tuyến được quy hoạch riêng theo nhóm chức danh và nhóm nội dung
- Mỗi CBNV dễ dàng tìm kiếm thông tin và tham gia các khóa học theo nhu cầu của mình

### Một số chỉ tiêu đào tạo trong năm 2024:

Ngân sách chi cho đào tạo nội bộ (VNĐ)	15.381.833.691
Tổng số khóa đào tạo (khóa)	49.815
Tổng số lượt đào tạo (lượt học viên)	580.737
Tổng số giờ đào tạo (giờ)	675.468
Số lượt đào tạo trung bình/người (lượt)	44
Số giờ đào tạo trung bình/người (giờ)	51
Tỷ lệ hoàn thành học tập	98,9%

Chỉ tiêu giờ dạy mỗi CBLĐ

# 6-36

GIỜ/  
NĂM

Chỉ tiêu giờ học mỗi CBNV

# 32-40

GIỜ/  
NĂM

## Quy định đào tạo

Nhằm nâng cao ý thức trau dồi rèn luyện thông qua đào tạo, nâng cao năng lực cho CBNV, năng lực quản lý cho CBLĐ cũng như đảm bảo đáp ứng yêu cầu công việc và mục tiêu phát triển của Công ty, mỗi CBLĐ cần hoàn thành chỉ tiêu giờ dạy (từ 6 giờ đến 36 giờ/năm), và CBNV cần hoàn thành chỉ tiêu giờ học (từ 32 đến 40 giờ/năm), áp dụng đối với từng vị trí chức danh theo quy định đào tạo Vinhomes.

Bên cạnh việc quy định rõ ràng chỉ tiêu giờ dạy và học, trong năm 2024, để nâng cao vai trò của CBLĐ trong việc truyền thông, lan tỏa giải trị văn hóa, quy định đào tạo đã bổ sung chỉ tiêu đào tạo văn hóa đối với CBLĐ.

Ngoài ra, Vinhomes đã hoàn thiện bộ **Khung năng lực dành cho CBNV, gồm 3 nhóm:**

### NHÓM NĂNG LỰC CƠ BẢN

- Hiểu văn hóa Tập đoàn
- Hiểu văn hóa dịch vụ người Vinhomes - Gen Happy
- Hướng tới kết quả
- Làm chủ công việc
- Làm việc nhóm
- Tạo dựng sự tin cậy

### NHÓM NĂNG LỰC CHUYÊN MÔN

- Am hiểu và hướng tới khách hàng
- Am hiểu pháp luật
- Am hiểu hệ thống quản trị (Cấm nang: QĐQC, CNPQ, CNTT)
- Am hiểu hệ thống công nghệ thông tin
- Am hiểu về hệ thống thanh tra, kiểm soát chất lượng
- Am hiểu về hệ thống tài chính

### NHÓM NĂNG LỰC LÃNH ĐẠO

- Tư duy chiến lược
- Tư duy đổi mới và dẫn dắt sự thay đổi
- Quản trị rủi ro hệ thống
- Quy hoạch, lập, triển khai, kiểm soát kế hoạch
- Quản lý nhân sự
- Phân công và ủy thác công việc
- Quản lý xung đột
- Tư duy phân biện và ra quyết định
- Khả năng Truyền lửa

Hàng năm, Phòng Đào tạo sẽ phối hợp với các Đơn vị chuyên môn và tổ chức bên ngoài để xây dựng/hiệu chỉnh/cập nhật tài liệu để triển khai đào tạo cho CBNV toàn hệ thống.

## Các chương trình đào tạo nổi bật trong 2024

Tổ chức chương trình thẩm định tay nghề cho

# 100%

CBNV Khối Vận hành thuộc đối tượng tham dự

### 1 Chương trình chào đón CBNV mới

Thấu hiểu rằng khi mới gia nhập tổ chức CBNV mới rất cần có bạn đồng hành, Vinhomes đã thiết kế và triển khai Chương trình Hội nhập dành riêng cho nhân sự mới trong 2 tuần đầu. Với thông điệp được truyền tải qua 3 từ ngắn gọn: Tôi KỂ bạn nghe - Tôi CHỈ bạn thấy - Tôi và bạn CÙNG LÀM, đã giúp CBNV mới được:

- **KỂ** về lịch sử, văn hóa, các giá trị cốt lõi, thành tựu của Tập đoàn và Công ty để thêm tự hào và gắn bó, cũng như hiểu rõ hơn nguyên tắc, quy định cần tuân thủ.
- **CHỈ** dẫn những việc cần làm, cách làm.
- **CÙNG LÀM** việc, thực hiện thao tác dưới sự đồng hành, hướng dẫn trực tiếp của đồng nghiệp, cấp quản lý.

### 2 Chương trình đào tạo nâng cao chất lượng dịch vụ Gen Happy

Năm 2024, Vinhomes đẩy mạnh lan tỏa bộ Gen Happy trên toàn hệ thống, trong đó, Khối Vận hành là đơn vị tiên phong, trọng tâm ứng dụng đồng bộ các hành vi Văn hóa dịch vụ Gen Happy với mục đích mang đến trải nghiệm “Nơi hạnh phúc ngập tràn” cho khách hàng, cư dân.

Hành trình triển khai đồng bộ với các chương trình thi đua xuyên suốt nhằm thúc đẩy liên tục, giúp CBNV hình thành thói quen ứng dụng Gen Happy

trong từng công việc, từng hoạt động hàng ngày. Qua đó, bộ Gen Happy thực sự được hiện hữu và “sống” trong mỗi người Vinhomes với mục tiêu bền vững “Nâng tầm chất lượng dịch vụ”, mang lại “Nơi hạnh phúc ngập tràn” cho cư dân, khách hàng.

### 3 Chương trình thẩm định tay nghề CBNV Khối Vận hành

Chương trình này được tổ chức định kỳ hàng năm dành cho CBNV Khối Vận hành, nhằm đánh giá thái độ dịch vụ, năng lực chuyên môn của CBNV, từ đó xây dựng kế hoạch đào tạo, phát triển năng lực CBNV, đồng thời kết quả thẩm định là cơ sở đánh giá, lựa chọn các CBNV có tay nghề xuất sắc, là đối tượng tạo nguồn, giúp công tác quy hoạch nhân sự tốt hơn.

#### Kết quả:

- Tỷ lệ tham dự: 100% CBNV thuộc đối tượng tham dự
- Tỷ lệ đạt: 96,6% CBNV tham gia thi Đạt

Sau thẩm định tay nghề, Phòng Đào tạo phối hợp cùng Khối Vận hành để lên kế hoạch hành động, bao gồm:

- Nhận định các kiến thức chuyên môn, kỹ năng cần cải thiện để xây dựng chương trình đào tạo phù hợp
- Quy hoạch các nhân sự đạt kết quả cao trong kỳ thi, làm cơ sở để chọn lọc CBN

## Các chương trình đào tạo nổi bật trong 2024

(tiếp theo)

# 95,9%

CBLĐ được cấp chứng chỉ GVNB

### 4 Chương trình chuẩn hóa Giảng viên Nội bộ

Tại Vinhomes, các CBLĐ/Giảng viên nội bộ đóng vai trò vô cùng quan trọng trong việc truyền lửa, đào tạo kiến thức và kỹ năng cho đội ngũ. Vì vậy, việc chuẩn hóa đội ngũ GVNB luôn được đề cao. Năm 2024, Vinhomes tập trung chuẩn hóa đội ngũ Giảng viên nội bộ, giúp cho mỗi GVNB nâng cao kỹ năng/phương pháp giảng dạy, giúp họ tự tin truyền đạt kiến thức, từ đó nâng cao năng suất và hiệu quả công việc.

#### Kết quả:

- Tổ chức khóa học “Kỹ năng giảng dạy” cho 100% CBLĐ
- Cấp chứng chỉ GVNB cho 95,9% CBLĐ đạt đủ 3 tiêu chí:
  - Hoàn thành khóa học Kỹ năng giảng dạy
  - Giảng dạy tối thiểu 8 giờ/năm (trong kỳ đánh giá)
  - Đạt trung bình điểm đánh giá chất lượng đào tạo: 4.0/5.0 điểm

### 5 Chương trình đào tạo nâng cao năng lực CBLĐ

Một trong các chương trình đào tạo nổi bật dành cho CBLĐ Vinhomes năm 2024 là chương trình The One Thing – khóa học độc quyền của Keller Williams. Khóa học kéo dài 2 ngày với tổng cộng 18 giờ đào tạo, nhằm định hướng tư duy và cung cấp cho đội ngũ CBLĐ cấp cao các phương pháp quản lý thời gian, đặt mục tiêu, quản trị năng lực để tạo ra phiên bản xuất sắc nhất của chính mình. Đây là khóa học được đầu tư kỹ lưỡng về mặt chi phí và thời gian, giúp CBLĐ ý thức sâu sắc hơn về tầm quan trọng của sự tập trung, tính trọng điểm trong công việc, từ đó nâng cao chất lượng, hiệu quả công việc của toàn bộ khối phòng công ty.

Sau khóa học, CBLĐ tiếp tục tham gia hành trình 66 ngày ứng dụng The One Thing, qua đó mỗi CBLĐ đều được gọi nhắc hàng tuần để đăng ký The One Thing của mình trong tuần và chia sẻ kết quả thực hiện vào tuần tiếp theo. Toàn bộ hành trình này được ghi lại trong cuốn nhật ký “The One Thing” để CBLĐ có thể tự đánh giá và tiếp tục ứng dụng hiệu quả trong công việc.





### Cơ cấu nhân sự đa dạng và bình đẳng

Tỷ lệ lãnh đạo nữ trong Hội đồng quản trị: 37,5%  
 Tỷ lệ nữ cấp quản lý: 28,7%

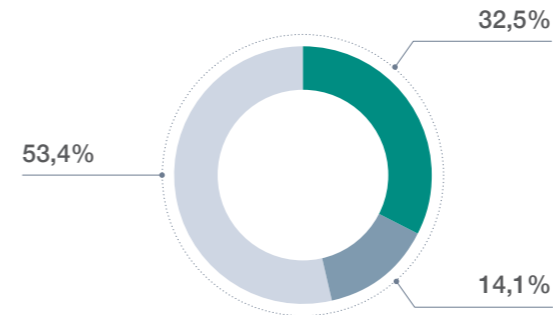
<sup>1</sup> Tính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

Cơ cấu nhân sự của Vinhomes theo giới tính<sup>1</sup>



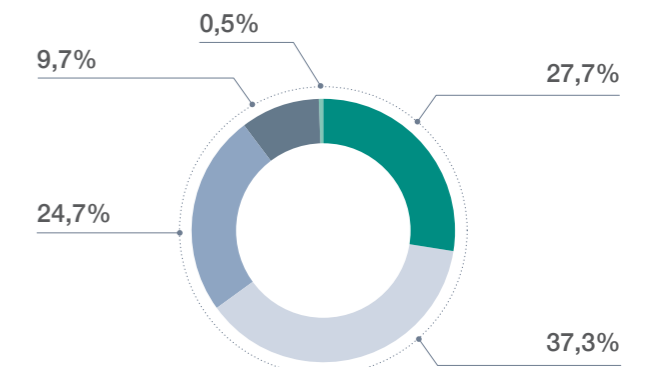
■ Nữ  
 ■ Nam

Cơ cấu nhân sự Vinhomes theo trình độ chuyên môn<sup>1</sup>



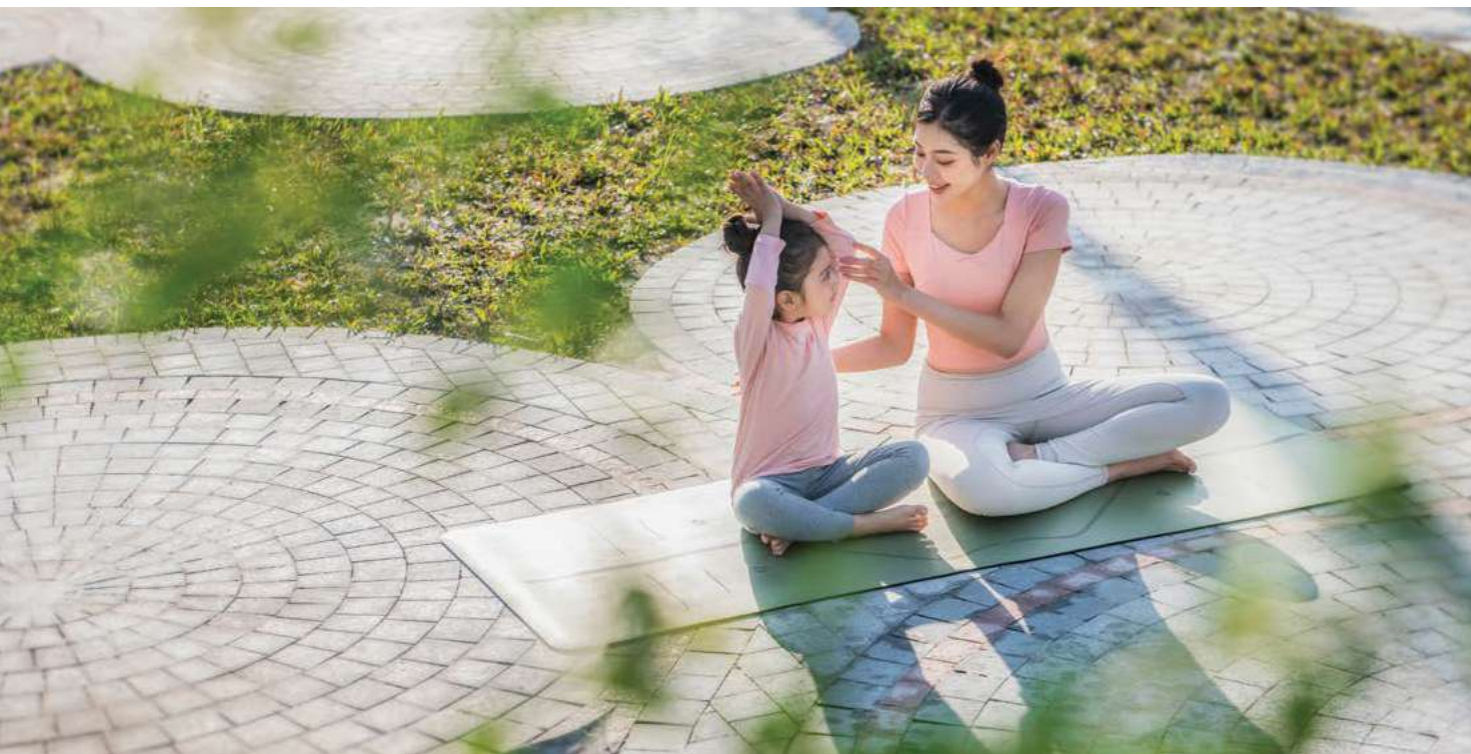
■ Đại học và trên Đại học  
 ■ Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ  
 ■ Công nhân lao động phổ thông

Cơ cấu nhân sự của Vinhomes theo độ tuổi<sup>1</sup>



■ 18-30  
 ■ 31-40  
 ■ 41-50  
 ■ 51-60  
 ■ >60

# Tạo lập, chia sẻ giá trị chung và trách nhiệm xã hội



## An sinh xã hội

Để cao truyền thống “Uống nước nhớ nguồn”, “Lá lành đùm lá rách” tốt đẹp của dân tộc, Vinhomes luôn bền bỉ duy trì những hoạt động thiện nguyện đều đặn hằng năm, dành tặng những suất quà ý nghĩa cho những hoàn cảnh khó khăn, hỗ trợ người dân khắc phục hậu quả do thiên tai gây ra. Một số chương trình nổi bật bao gồm:

- Tài trợ cho Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Hưng Yên để xây nhà hỗ trợ cho hộ nghèo và nạn nhân chất độc da cam: 8 tỷ đồng
- Đóng góp vào Chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát cho hộ nghèo của huyện Lục Ngạn: 300 triệu đồng
- Hỗ trợ xây dựng và sửa chữa nhà tình thương: 251 căn nhà
- Tài trợ xây trường học ở địa bàn vùng sâu vùng xa, giúp nâng cao chất lượng giáo dục: 5 trường học
- Tài trợ cho 31 dự án nghiên cứu khoa học, góp phần thúc đẩy sự phát triển của khoa học Việt Nam
- Tài trợ máy tính cho 220 trường học có điều kiện kinh tế khó khăn trên toàn quốc: 6.450 bộ máy tính
- Tài trợ học bổng cho sinh viên, hỗ trợ phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao: 605 tỷ đồng
- Tài trợ trang thiết bị y tế cho Trung tâm Y tế huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh: 12,4 tỷ đồng
- Tài trợ công tác khắc phục hậu quả thiên tai: 15 tỷ đồng
- Năm 2024, Vinhomes tiếp tục phát triển các dự án nhà ở xã hội phục vụ người có thu nhập thấp dưới thương hiệu “Happy Home” tại các tỉnh và thành phố lớn, với mong muốn hiện thực hóa giấc mơ sở hữu nhà cho hàng triệu người lao động Việt Nam

## Phát triển cộng đồng

Với chiến lược Marketing điểm đến, Vinhomes chủ động bắt nhịp xu thế toàn cầu, tập trung xây dựng khu đô thị Xanh – Văn minh – Tri thức thông qua việc thành lập CLB Sống Xanh – Sống Khỏe, thu hút hơn 28.000 cư dân tham gia, cùng với gần 30.000 thành viên tham gia Nền tảng khách hàng thân thiết tập trung VinClub. Mục tiêu của chiến

lược này là nâng tầm chuẩn sống đẳng cấp, đồng thời đưa các khu đô thị Vinhomes trở thành tâm điểm chú ý với hàng loạt chương trình văn hóa, nghệ thuật đặc sắc, thu hút hàng trăm nghìn lượt khách tham gia. Các hoạt động này được triển khai theo các hướng chính sau đây:

### 1 KIẾN TẠO VÀ NÂNG TẦM CHUẨN SỐNG ĐẲNG CẤP CHO CƯ DÂN VINHOMES

Tổ chức Đại hội Thể thao Vinhomes 2024 hai miền Bắc - Nam cho hơn

1.000 CƯ DÂN

Năm 2024, Vinhomes triển khai chiến lược nâng cấp toàn diện chuẩn sống cho cư dân, với trọng tâm chiến lược là phát triển các cộng đồng cư dân văn minh, lớn mạnh cả về quy mô lẫn chất lượng hoạt động. Vinhomes phát huy tối đa lợi thế của mô hình đô thị đa tiện ích “all in one”, kết hợp khả năng vận hành chuyên nghiệp cùng các thương hiệu trong hệ sinh thái của Tập đoàn Vingroup và các đối tác chiến lược để kiến tạo những giá trị sống đẳng cấp, nhân văn với ba tiêu chí: “Thân thiện với môi trường; Khỏe thể chất – Mạnh trí lực; Vui tinh thần – Giàu trải nghiệm”.

Với việc ra mắt CLB Sống Xanh – Sống Khỏe dành riêng cho cư dân của Vinhomes, các hoạt động cộng đồng được triển khai mạnh mẽ tại các khu đô thị Vinhomes trên toàn quốc, không chỉ góp phần gắn kết và tạo ra các trải nghiệm bổ ích cho cư dân, mà còn thu hút cư dân về ở sớm tại các dự án mới đi vào vận hành như Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park 3, Vinhomes Royal Island từ đó thúc đẩy hình thành các khu đô thị sầm uất, thịnh vượng.

Các chương trình thường niên dành cho cư dân vẫn được duy trì với nhiều hoạt động phong phú, bổ ích, đặc biệt là các hoạt động liên khu kết nối cư dân tại các khu đô thị hiện hữu tới tham quan, trải nghiệm tiện ích, dịch vụ, giao lưu tại các dự án mới của Vinhomes như Vinhomes Ocean Park 2 và 3, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Royal Island. Các dịp lễ lớn trong năm như Tết Nguyên Đán, Quốc tế thiếu nhi 1/6, Trung thu, Giáng sinh đều được Vinhomes và cộng đồng cư dân phối hợp tổ chức các sự kiện sôi nổi với nhiều đêm nhạc hội

giàu cảm xúc, các hoạt động gian hàng, thi trang trí và trò chơi sôi động. Đây không chỉ là dịp để các gia đình cư dân Vinhomes được giao lưu, thắt chặt tình đoàn kết thông qua các hoạt động tập thể mà còn là dịp để thúc đẩy các chương trình thiện nguyện, kêu gọi chia sẻ với cộng đồng.

Đặc biệt, các cư dân mới gia nhập đại gia đình Vinhomes cũng được chào đón hết sức nồng nhiệt bằng những sự kiện trải nghiệm trước các tiện ích, cuộc sống thú vị tại các Đại đô thị Vinhomes để giúp cư dân làm quen, giao lưu với “những người hàng xóm mới”, điển hình là Câu lạc bộ Sống Xanh – Sống Khỏe Vinhomes với các sự kiện nổi bật dành cho các cư dân tiên phong như Lễ ra mắt CLB Hoàng Gia Vinhomes Royal Island và CLB Thượng Lưu Metropolitan Club. Cư dân yêu thể thao cũng được tạo sân chơi để thi đấu, giao lưu qua các giải thi đấu liên khu như Đại hội Thể thao Vinhomes 2024 hai miền Bắc - Nam với hơn 1.000 cư dân tham gia thi đấu 7 bộ môn thể thao, Giải Bơi Kinh Ngự Vinhomes 2 miền, Giải Vinhomes Golf Tournament 2024, Giải đấu Pickleball Vì Tương lai xanh, Giải Cờ thủ Vinhomes 2024 v.v hay các chương trình trải nghiệm khu đô thị với mọi đối tượng cư dân như Tour Du lịch Ocean City An vui Thành phố biển dành cho cư dân cao tuổi, Trại hè Ocean Youth Camp diễn ra trong 3 tháng dành cho cư dân nhí và các khách tham quan, Tour trải nghiệm Đảo Ngọc Trai Pearl Tour, Tour trải nghiệm cuộc sống tại Ocean City Mùa thu Ocean v.v

2

## KHẲNG ĐỊNH HÌNH ẢNH KHU ĐÔ THỊ XANH – VĂN MINH – TRI THỨC

Cộng đồng “Nhà đẹp  
Vinhomes” thu hút hơn

**8.000** CƯ DÂN  
THAM GIA

Với lợi thế vận hành bài bản và chuyên nghiệp, cùng sự chú trọng nhất quán từ Vinhomes, chiến lược xây dựng các khu đô thị Vinhomes trở thành những Đô thị Xanh – Văn minh – Tri thức đang được phát triển mạnh mẽ thông qua chuỗi hoạt động Sống Xanh như Phát động Giờ xanh Vinhomes “Tắt điện sớm 15 phút mỗi ngày”, Cuộc thi Đi bộ xanh – 10 ngàn bước chân mỗi ngày, Chuỗi Ngày hội Sống Xanh Vinhomes & VinFast, Sự kiện Vẽ tương lai xanh – Vinhomes Grand Park v.v. Các chương trình này không chỉ hướng cư dân tới việc xây dựng, gắn kết cộng đồng mà còn giúp hình thành ý thức về việc bảo vệ môi trường và lối sống bền vững. Thành quả lớn lao mà Vinhomes đạt được chính là vô số những nhận xét tích cực về cuộc sống tại các khu đô thị Vinhomes của quý cư dân. Điều đó vừa là niềm vui, đồng thời cũng là động lực để Vinhomes tiếp tục phấn đấu, tăng cường chất lượng dịch vụ nhằm mang đến cuộc sống tốt đẹp hơn cho cộng đồng cư dân, để Vinhomes xứng đáng trở thành “Nơi hạnh phúc ngập tràn” và là tổ ấm của mọi gia đình.

Bên cạnh đó, Vinhomes tiếp tục tăng cường trách nhiệm xã hội, đúng theo sứ mệnh “Vi một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người”. Nhiều hoạt động thiện nguyện được tổ chức như “Tặng quà tết cho người nghèo”, chương trình “Gieo Mầm Thiện Tâm” với các hoạt động quyên góp ủng hộ nhằm tái thiết nhà cửa, trường học, cuộc sống tại các địa phương sau bão Yagi, chuỗi sự kiện “Chị đẹp Hải Phòng: Sáng tâm hồn - Ngời khí chất” nhằm tôn vinh vẻ đẹp, tài năng, tinh thần vì cộng đồng của người phụ nữ Việt, củng cố thêm

vị thế của Vinhomes Royal Island - điểm đến trải nghiệm văn hóa, giải trí, hút khách hàng đầu khu vực. Đặc biệt, chương trình “Gieo mầm Thiện tâm” tự hào được vinh danh ở hạng mục “Dự án vì Việt Nam tôi” tại WeChoice Awards 2024. Ngoài ra, Vinhomes còn phát động và định hướng lối Sống xanh – Sống khỏe – Văn minh cho cư dân với các chương trình như Chuỗi hoạt động Ngày Hội Xanh, chương trình Giờ xanh Vinhomes, Giải chạy Vì Tương Lai Xanh, Em học lái xe xanh, hoạt động Tái chế dầu ăn thừa thành nhiên liệu máy bay với EcoOil, v.v.

Trong năm 2024, bên cạnh các hoạt động, sự kiện quy mô được đầu tư bài bản ở trên, các hoạt động phát triển cộng đồng trực tuyến cũng được chú trọng đẩy mạnh. Cộng đồng “Nhà Đẹp Vinhomes” được thành lập, tạo ra một không gian để cư dân Vinhomes toàn quốc giao lưu, chia sẻ những hình ảnh và câu chuyện về tổ ấm của mình. Chỉ trong thời gian ngắn, cộng đồng này đã thu hút hơn 8.000 thành viên tham gia. Các cuộc thi trực tuyến như Nhà Đẹp, Trang trí Giáng Sinh luôn nhận được sự tham gia nhiệt tình của cư dân. Hàng trăm câu chuyện và vô số hình ảnh mái ấm đã được chia sẻ, giúp “Nhà Đẹp Vinhomes” trở thành một “ngôi nhà chung” - nơi cư dân các khu đô thị cùng nhau chia sẻ những trải nghiệm tuyệt vời về không gian sống, từ đó vun đắp một cộng đồng gắn kết, tạo dựng một môi trường sống lành mạnh, đẳng cấp và thịnh vượng.



3

## CHIẾN LƯỢC MARKETING ĐIỂM ĐẾN THU HÚT KHÁCH HÀNG VÀ CƯ DÂN

Đêm nhạc thiện nguyện “Gieo mầm thiện tâm” tại Vinhomes Ocean Park 2 thu hút gần

**110.000**  
LƯỢT KHÁCH

Với chiến lược Marketing điểm đến, Vinhomes đưa các khu đô thị trở thành tâm điểm chú ý với hàng loạt chương trình văn hóa - nghệ thuật, thu hút hàng trăm nghìn lượt khách hàng. Cùng với đó, ngày càng nhiều đối tác lựa chọn Vinhomes làm địa điểm tổ chức các sự kiện lớn, góp phần tăng trưởng kinh tế địa phương. Một số sự kiện nổi bật tại các khu đô thị Vinhomes năm 2024 là Đêm nhạc thiện nguyện “Gieo mầm thiện tâm” phối hợp cùng SpaceSpeakers Label và 20 nghệ sĩ hàng đầu Việt Nam tại Vinhomes Ocean Park 2 với gần 110.000 lượt khách, Đại nhạc hội Wonder8 Winter tại Vinhomes Grand Park thu hút 15.000 khán giả đồng hành, Concert “Anh Trai Vượt ngàn chông gai” tại Vinhomes Ocean Park 3, một sự kiện âm nhạc hoành tráng, quy tụ hơn 100.000 lượt người tham dự trong suốt ngày diễn ra sự kiện, Sự kiện ra mắt Quảng trường Châu Âu, Đại nhạc hội Wonder Island (Vinhomes Royal

Island, điểm đến quốc tế mới Vũ Yên) ngày 1/6 cùng ca sĩ Hàn Quốc đình đám Xiumin (EXO) cùng 100.000 khán giả v.v.

Đặc biệt, Vinhomes còn mang đến những giá trị văn hóa truyền thống từ các quốc gia trên thế giới qua Lễ hội Đèn lồng quốc tế đầu tiên tại Việt Nam - Ánh Sáng Phương Đông, tiếp tục khẳng định Ocean City là địa điểm nổi bật, không thể thiếu trên bản đồ du lịch-vui chơi-giải trí của Hà Nội, Hưng Yên và các tỉnh lân cận. Lễ hội sẽ được tổ chức trong 58 ngày với hơn 580 sự kiện/hoạt động xuyên suốt. Những sự kiện và hoạt động này chính là yếu tố tạo nên sự khác biệt và nâng cao giá trị thương hiệu của Vinhomes, giúp công ty vươn lên trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại Việt Nam và khu vực.

Vinhomes đưa các khu đô thị trở thành tâm điểm chú ý với hàng loạt chương trình văn hóa - nghệ thuật, thu hút hàng trăm nghìn lượt khách hàng

4

## ĐẨY MẠNH PHÁT TRIỂN CÁC TÍNH NĂNG KHU ĐÔ THỊ THÔNG MINH

Việc tự chủ về công nghệ cho ứng dụng Vinhomes Resident đã giúp tiết kiệm

15 TỶ ĐỒNG

### Ứng dụng cư dân (Vinhomes Resident)

Ứng dụng cư dân (Vinhomes Resident) đã trở thành người bạn đồng hành không thể thiếu của cư dân trên khắp các khu đô thị Vinhomes, với hơn 86% căn hộ đã sử dụng và tỷ lệ hoạt động hàng tháng tăng lên tới 97% trên tổng số khoảng 130.000 tài khoản hiện tại. Mức độ hài lòng của khách hàng được thể hiện qua đánh giá trung bình 4,8/5 sao với 17.000 lượt đánh giá trên App Store.

Ứng dụng này là một phần trong hệ sinh thái đô thị thông minh, giúp cư dân dễ dàng đăng ký tiện ích, thanh toán hóa đơn, tra cứu thông tin và đăng ký khuôn mặt thông qua một nền tảng duy nhất. Các phương thức thanh toán trên ứng dụng rất đa dạng, bao gồm các cổng giao dịch lớn như TCB, VCB, BIDV, VTB, VinAccount, và QRCode.

Vinhomes Resident còn kết nối mượt mà với các dịch vụ trong hệ sinh thái Vingroup, như Xanh SM, VinFast, VinBus, Vinmec Sao Phương Đông, và CLB Sống Vui Khỏe, mang lại cho cư dân trải nghiệm sống vượt trội. Đặc biệt, với mục tiêu trở thành một Super App, Vinhomes Resident được thiết kế như một nền tảng mở để tích hợp các ứng dụng mini, hứa hẹn mang đến nhiều dịch vụ và tiện ích độc đáo, hướng tới một chuẩn sống xanh và thông minh. Bên cạnh đó, ứng dụng cũng giúp tối ưu chi phí vận hành, giảm hơn 15 tỷ đồng chi phí hàng năm so với nền tảng trước đây nhờ việc phát triển tự chủ về công nghệ, do các kỹ sư trong khối SmartCity của Vinhomes phát triển.



### Bộ giải pháp SmartCity

Bộ giải pháp Smart City của Vinhomes đã được hoàn thiện cho các khu đô thị thấp tầng, với các tính năng nổi bật như an ninh bằng Camera AI, giúp cảnh báo liên động và theo dõi đối tượng trong suốt lộ trình di chuyển trong khu đô thị, giúp không chỉ đảm bảo sự an toàn mà còn nâng cao trải nghiệm tiện lợi cho cư dân. Một tính năng khác cũng đáng chú ý là hệ thống kiểm soát vào ra bằng khuôn mặt, với gần 100.000 cư dân đã đăng ký thành công. Tính năng này cho phép cư dân vào và ra tòa nhà một cách nhanh chóng, thuận tiện, mà không cần phải đến khu vực chăm sóc khách hàng.

Giải pháp Smart pole, lần đầu tiên áp dụng tại Việt Nam, mang đến các tiện ích như Camera AI, ánh sáng tương tác thông minh, màn hình quảng cáo, và cổng sạc cho thiết bị di động, tạo ra một trải nghiệm mới mẻ cho cư dân. Kết hợp với ứng dụng cư dân, hệ thống vận hành và các hệ thống IoT thông minh quản lý năng lượng, chiếu sáng, nước, môi trường, bộ giải pháp Smart City thế hệ mới của Vinhomes hướng đến tiêu chí xanh, thông minh, bền vững và nâng cao chất lượng sống cho cư dân.

## Phụ lục về quản trị và tuân thủ

Nhằm đảm bảo sự minh bạch trong hoạt động sản xuất, kinh doanh và để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty, Vinhomes đã lập và thực hiện Quy chế về đảm bảo sự minh bạch. Quy chế này áp dụng với toàn bộ cán bộ nhân viên Vinhomes (bao gồm cả cán bộ nhân viên thử việc, tập nghề) được giao thực hiện các công việc có liên quan đến nội dung được điều chỉnh trong Quy chế, đồng thời có thể được yêu cầu áp dụng với Các Nhà Cung Cấp, Người Liên Quan theo nội dung được quy định chi tiết trong Quy

chế, quy định các biện pháp nhằm đảm bảo sự minh bạch, phòng chống rửa tiền, chống hối lộ và tham nhũng, kiểm soát giao dịch nội bộ, và các biện pháp trừng phạt theo pháp luật nước ngoài cần biết/tuân thủ để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Các quy chế nêu trên được đăng tải tại website công ty tại địa chỉ <https://vinhomes.vn/vi/ho-so-doanh-nghiep>.



# Báo cáo tài chính

164	Thông tin chung
166	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
168	Báo cáo kiểm toán độc lập
170	Bảng cân đối kế toán hợp nhất
174	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
176	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
178	Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất
247	Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

# Báo cáo tài chính hợp nhất

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

# Thông tin chung

## Công ty

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

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

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

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

## Hội đồng Quản trị

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

Ông Phạm Thiều Hoa	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập
Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập

## Ban kiểm soát

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

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

# Thông tin chung (tiếp theo)

## Ban Tổng Giám đốc

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

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

## Người đại diện theo pháp luật

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

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

## Kiểm toán viên

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

# Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

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

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất 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 Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con có được 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 Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

## Công bố của Ban Tổng Giám Đốc

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



**Nguyễn Thu Hằng**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 25 tháng 3 năm 2025

# Báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 96, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 Tổng 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 Công ty và các công ty con 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 Công ty 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính 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.

## 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 Công ty và các công ty con 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



**Phùng Mạnh Phú**  
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán:  
2598-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 25 tháng 3 năm 2025

**Phạm Việt Anh**  
Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán:  
5056-2022-004-1

# 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>285.478.928</b>	<b>242.340.589</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>28.780.123</b>	<b>14.103.181</b>
111	1. Tiền		21.633.816	13.121.831
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.146.307	981.350
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>5.391.872</b>	<b>3.833.948</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6	3.628.250	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.763.622	3.833.948
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>168.405.984</b>	<b>132.871.090</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	19.307.872	19.513.022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	23.593.399	17.430.700
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	8.429.883	4.944.650
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	117.395.914	91.205.974
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(321.084)	(223.256)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>54.696.048</b>	<b>55.317.712</b>
141	1. Hàng tồn kho		54.753.923	55.371.865
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(57.875)	(54.153)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>28.204.901</b>	<b>36.214.658</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.076.963	1.347.675
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.230.545	873.205
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	53.619	41.294
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	25.843.774	33.952.484
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>278.730.432</b>	<b>202.290.086</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>107.670.320</b>	<b>33.800.118</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	10.896.805	1.050.800
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	96.773.515	32.749.318
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>14.622.184</b>	<b>11.671.412</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	13.573.081	10.619.034
222	Nguyên giá		15.982.471	12.261.718
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.409.390)	(1.642.684)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		51.621	-
225	Nguyên giá		54.034	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.413)	-

# 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
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	997.482	1.052.378
228	Nguyên giá		1.387.968	1.381.279
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(390.486)	(328.901)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>16.916.463</b>	<b>17.036.905</b>
231	1. Nguyên giá		19.137.718	18.824.484
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.221.255)	(1.787.579)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>81.990.475</b>	<b>60.790.104</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	81.990.475	60.790.104
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>19</b>	<b>12.519.070</b>	<b>7.760.265</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	190.680	187.469
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	12.294.236	7.624.903
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	-	(52.107)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	34.154	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>45.011.920</b>	<b>71.231.282</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.875.918	1.906.934
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	1.182.429	995.119
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	40.471.695	67.693.078
269	4. Lợi thế thương mại	20	481.878	636.151
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>564.209.360</b>	<b>444.630.675</b>

# 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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>343.465.385</b>	<b>261.994.369</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>278.532.295</b>	<b>211.073.231</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	19.959.952	20.452.354
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	40.286.424	35.137.334
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	15.274.556	15.699.414
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	39.485.587	33.490.728
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	405.254	520.689
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	128.360.598	87.253.594
320	7. Vay ngắn hạn	26	34.276.497	18.289.641
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	483.427	229.477
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>64.933.090</b>	<b>50.921.138</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	21.2	6.159.308	-
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	23	305.477	439.724
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	497.493	770.863
337	4. Phải trả dài hạn khác	25	7.221.076	7.770.480
338	5. Vay dài hạn	26	47.015.689	38.393.923
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	1.464.041	1.168.679
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	27	2.270.006	2.377.469
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>220.743.975</b>	<b>182.636.306</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28</b>	<b>220.743.975</b>	<b>182.636.306</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		41.074.120	43.543.675
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		41.074.120	43.543.675
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(6.755.610)	1.260.023
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.111.316	1.106.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		167.205.815	133.391.779

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		133.386.779	99.928.635
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		33.819.036	33.463.144
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		18.108.334	3.334.513
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>564.209.360</b>	<b>444.630.675</b>

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 25 tháng 3 năm 2025Trần Lê Ngọc Hải  
Người lậpLê Tiến Công  
Kế toán trưởngNguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

# Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	102.323.186	103.556.722
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	102.323.186	103.556.722
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(69.355.949)	(67.850.123)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.967.237	35.706.599
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	26.844.293	19.954.131
22	7. Chi phí tài chính	31	(10.487.365)	(3.870.289)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		<i>(7.589.251)</i>	<i>(3.052.805)</i>
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	19.1	3.211	10.699
25	9. Chi phí bán hàng	32	(3.791.457)	(3.662.804)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(4.593.011)	(4.092.923)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		40.942.908	44.045.413
31	12. Thu nhập khác	33	1.163.593	784.716
32	13. Chi phí khác	34	(1.258.552)	(1.519.844)
40	14. Lỗ khác		(94.959)	(735.128)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		40.847.949	43.310.285
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.1	(5.667.211)	(9.232.770)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	36.3	(108.052)	(544.639)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		35.072.686	33.532.876
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		31.801.258	33.371.406
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.271.428	161.470

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	7.348	7.664
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	7.348	7.664

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 25 tháng 3 năm 2025

Trần Lê Ngọc Hải  
Người lập

Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b> Điều chỉnh kế toán cho các khoản:		<b>40.847.949</b>	<b>43.310.285</b>
02	Khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	35	1.800.478	1.436.293
03	Các khoản dự phòng		205.980	153.498
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		245.798	156.755
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(24.574.340)	(17.006.296)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	7.589.251	3.052.805
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>26.115.116</b>	<b>31.103.340</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(95.391.366)	(48.765.045)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		7.568.800	(977.614)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		59.350.686	24.225.002
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(674.134)	3.567.140
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		(1.500.000)	2.352.947
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.976.847)	(4.176.671)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(10.891.805)	(5.812.208)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(22.399.550)</b>	<b>1.516.891</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(10.645.071)	(9.987.878)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.469.768	2.774.668
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(17.790.617)	(33.625.022)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		8.289.318	33.769.224
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(38.422.610)	(46.176.139)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		65.870.603	25.936.626
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		15.613.124	8.676.566

Đơn vị tính: triệu VND				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>25.384.515</b>	<b>(18.631.955)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	28.1	22.000	5.700
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		(10.485.188)	-
33	Tiền thu từ đi vay		80.497.407	53.107.991
34	Tiền trả nợ gốc vay		(57.737.006)	(32.712.229)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(605.236)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>11.691.977</b>	<b>20.401.462</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>14.676.942</b>	<b>3.286.398</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>14.103.181</b>	<b>10.816.783</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>28.780.123</b>	<b>14.103.181</b>

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 25 tháng 3 năm 2025Trần Lê Ngọc Hải  
Người lậpLê Tiến Công  
Kế toán trưởngNguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

B09-DN/HN

## 1. Thông tin về công ty

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

Cổ phiếu của Công ty được chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) từ ngày 7 tháng 5 năm 2018 theo Quyết định số 159/QĐ-SGDHCM ban hành cùng ngày.

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

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

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

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

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

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

### Cơ cấu tổ chức

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

## 2. Cơ sở trình bày

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 2. Cơ sở trình bày (tiếp theo)

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 lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho 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 Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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

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

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

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

# 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

B09-DN/HN

## 2. Cơ sở trình bày (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty và các công ty con phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con 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 Công ty thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Công ty 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.

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán 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 thay đổi chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày số dư và giao dịch liên quan tới thư tín dụng/thư tín dụng trả chậm ("LC/LCUPAS") như sau.

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

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

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

### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

#### Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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 năm kế toán 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.

#### Hàng hóa xây dựng

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

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

#### Hàng hóa khác

Đối với hàng tồn kho của hoạt động khai thác sản xuất đá, Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa, công cụ dụng cụ	- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm	- Giá gốc thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm kế toán.

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

# 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

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

### 3.4 Các khoản phải thu

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

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

### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

### 3.6 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại Thuyết minh số 3.22 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

### 3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

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

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.

### 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.

### 3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 8 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

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

### 3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.22, khấu hao bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

### 3.10 Chi phí đi vay

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

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

### 3.11 Chi phí trả trước

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

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

### 3.11 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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

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

#### *Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

### 3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Trong trường hợp trước ngày Công ty và các công ty con nắm quyền kiểm soát, khoản đầu tư là một khoản đầu tư vào công ty liên kết, hoặc là một khoản đầu tư dài hạn và việc mua công ty con đó là hợp nhất kinh doanh, khi chuẩn bị báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty và các công ty con cần đánh giá lại giá trị khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày mua và ghi nhận lãi lỗ, nếu có, trong 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. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

#### *Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung*

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

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

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

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

- Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;

- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;

Công ty và các công ty con của mình mua lại các công ty con sở hữu tài sản và hoạt động sản xuất. Tại ngày mua, Công ty và các công ty con của xem xét liệu việc mua lại có đại diện cho việc mua lại một doanh nghiệp hay không. Công ty và các công ty con của mình hạch toán việc mua lại như một sự hợp nhất kinh doanh nếu công ty đó có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh; và

- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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

*Thay đổi lợi ích vốn chủ sở hữu trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát*

Khi Công ty và các công ty con mua thêm lợi ích trong công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tương ứng với phần lợi ích mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Khi Công ty và các công ty con của mình chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tương ứng với phần lợi ích đã chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

### 3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

### 3.14 Các khoản đầu tư

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

### 3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con 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.

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

Công ty và các công ty con ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm bên được đầu tư không còn là công ty liên doanh, liên kết. Khi dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu, Công ty và các công ty con tái phân loại toàn bộ các khoản đã được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo cách thức tương tự như khi bên được đầu tư trực tiếp thanh lý các tài sản và nợ phải trả liên quan. Số dư còn lại của các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, 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.

*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.

*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.

# 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

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

### 3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty và các công ty con. 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 6 tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

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

### 3.17 Các khoản dự phòng

#### *Dự phòng chung*

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

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

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

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

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

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

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 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*

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

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

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

### 3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

### 3.19 Vốn góp của chủ sở hữu

#### *Cổ phiếu phổ thông*

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

# 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

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

### 3.19 Vốn góp của chủ sở hữu (tiếp theo)

#### Thặng dư vốn cổ phần

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

#### Cổ phiếu quỹ

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

### 3.20 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam. Công ty và các công ty con ghi nhận nghĩa vụ chi trả cổ tức bằng tiền khi việc phân phối lợi nhuận được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và ghi nhận nghĩa vụ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu khi việc phân phối cổ tức được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

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

### 3.21 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

### 3.22 Ghi nhận doanh thu

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

#### Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

#### Doanh thu cho thuê bất động sản

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

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

#### Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

#### Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

#### Doanh thu bán hàng

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

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

#### Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

#### Cổ tức

# 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

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

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

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

#### *Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

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

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

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

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

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

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

### 3.24 Hợp đồng xây dựng

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

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.

### 3.25 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.

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

### 3.25 Thuế (tiếp theo)

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền

# 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

B09-DN/HN

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

### 3.25 Thuế (tiếp theo)

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

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

### 3.26 Lãi trên cổ phiếu

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

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

### 3.27 Thông tin theo bộ phận

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

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

### 3.28 Các bên liên quan

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

### 3.29 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 4. Các giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quan trọng trong năm

### 4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong năm, Công ty và công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của công ty sau từ đối tác. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả đó. Theo đó, phần chênh lệch giữa giá phí và giá trị tài sản thuần của công ty được mua được hạch toán vào hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị tương ứng 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 Công ty và các công ty con.

*Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (“Công ty Cam Ranh”), công ty con mới*

Tháng 1 năm 2024, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty Cam Ranh từ các đối tác với tổng giá phí là 10.646 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cam Ranh trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Cam Ranh là một trong 3 nhà đầu tư liên danh làm chủ đầu tư một dự án bất động sản.

### 4.2 Giao dịch chuyển nhượng

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (“Công ty TPX Holding”)*

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty TPX Holding bằng 628.860.000 cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh (“Công ty Thành Phố Xanh”), tương ứng 94% vốn góp Công ty Thành Phố Xanh. Trong tháng 2 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã thực hiện chuyển nhượng 35% vốn góp trong Công ty TPX Holding cho đối tác với giá phí 7.059 tỷ VND. Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con vẫn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty TPX Holding. Ảnh hưởng của giao dịch chuyển nhượng này được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong Thuyết minh số 28.

*Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (“Công ty TS Holding”)*

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty TS Holding bằng 1.328.929.900 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (“Công ty Thái Sơn”), tương ứng 98,4% vốn góp Công ty Thái Sơn. Trong tháng 3 năm 2024, Công ty Cần Giờ đã thực hiện chuyển nhượng 34% vốn góp trong Công ty TS Holding cho các đối tác với giá phí 7.059 tỷ VND. Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con vẫn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty TS Holding. Ảnh hưởng của giao dịch chuyển nhượng này được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong Thuyết minh số 28.

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

Trong tháng 7 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thành lập Công ty Lighthouse 1, với tỷ lệ góp vốn là 100% vốn điều lệ của công ty con trên, bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất tại một dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Trong tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 100% vốn góp trong Công ty Lighthouse 1 cho một đối tác với giá phí 2.544 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 567 tỷ VND (Thuyết minh số 29.2). Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Lighthouse 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

B09-DN/HN

## 5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.231	1.813
Tiền gửi ngân hàng	21.631.585	13.120.018
Các khoản tương đương tiền	7.146.307	981.350
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.780.123</b>	<b>14.103.181</b>

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

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

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Công ty với tổng số tiền là 1.105,5 tỷ VND.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
Đô la Mỹ (USD)	468.276	156.674
Euro (EUR)	8.292	4.142
Đồng Rúp (RUB)	878	8.787

## 6. 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
<b>Các khoản đầu tư (i)</b>	<b>3.628.250</b>	<b>3.628.250</b>	-	-
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>1.763.622</b>	<b>1.763.622</b>	<b>3.833.948</b>	<b>3.833.948</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	1.763.622	1.763.622	1.465.680	1.465.680
Các khoản đầu tư khác	-	-	2.368.268	2.368.268
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.391.872</b>	<b>5.391.872</b>	<b>3.833.948</b>	<b>3.833.948</b>

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

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

- Số dư các khoản nợ Công ty mua với mục đích kinh doanh; và
- Khoản đầu tư vào 97,54% cổ phần của Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang (“Công ty Hòn Tằm”) có giá trị 1.500 tỷ VND. Công ty và các công ty con có kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư này trong ngắn hạn. Theo đó, Công ty và các công ty con xác định chỉ có quyền kiểm soát tạm thời đối với Công ty Hòn Tằm Biển Nha Trang và ghi nhận khoản đầu tư vào công ty này ở khoản mục Chứng khoán kinh doanh.

(ii) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,5%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 7,6%/năm).

Các khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng bao gồm quỹ bảo trì với số dư là 1.761 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Quỹ bảo trì cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, quỹ bảo trì cho biệt thự sẽ do Công ty và các công ty con quản lý.

## 7. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	12.171.893	12.458.383
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	2.516.338	166.364
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	2.599.689	1.565.179
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	469.809	212.869
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	353.794	305.408
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	4.330.887
Phải thu khác	1.196.349	473.932
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.307.872</b>	<b>19.513.022</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	17.060.672	17.998.111
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	2.247.200	1.514.911
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(75.933)	(48.055)

# 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

B09-DN/HN

## 7. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

### 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	23.179.123	16.053.601
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	414.276	1.377.099
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.593.399</b>	<b>17.430.700</b>
Dự phòng trả trước cho người bán	(25.690)	(32.152)
Trong đó, khoản ứng trước chiếm trên 10%		
Đối tác doanh nghiệp số 1	5.176.477	1.317.715
Đối tác doanh nghiệp số 2	3.683.271	-

## 8. Phải thu về cho vay

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	1.357.741	4.792.206
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	7.072.142	152.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.429.883</b>	<b>4.944.650</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(6.000)	(27.650)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (ii)	10.896.805	700
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	1.050.100
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.896.805</b>	<b>1.050.800</b>

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

- Khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 249,9 tỷ VND, đáo hạn từ tháng 3 đến tháng 11 năm 2025 và hưởng lãi suất 12%/năm;
- Khoản cho vay các cá nhân với giá trị 1.049 tỷ VND đáo hạn trong năm 2025 và hưởng lãi suất từ 7,5% đến 12%/năm.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm khoản cho vay ba đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 10.893 tỷ VND, đáo hạn tháng 7 năm 2026 và hưởng lãi suất từ 11% đến 12%/năm.

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 9. Phải thu khác

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	65.734.937	39.499.219
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	26.974.452	36.498.402
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	8.403.287	237.747
Phải thu từ hủy hợp đồng đặt cọc	6.465.000	75.000
Phải thu từ lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác	3.432.452	3.199.464
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (iv)	1.575.917	1.285.096
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)	2.161.377	8.051.705
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	663.635	624.106
Phải thu khác	1.984.857	1.735.235
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>117.395.914</b>	<b>91.205.974</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(213.461)	(115.399)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	104.384.053	81.943.654
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	13.011.861	9.262.320
<b>Dài hạn</b>		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	48.000.000	-
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)	30.765.175	16.361.232
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	17.479.916	16.239.804
Phải thu khác	528.424	148.282
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.773.515</b>	<b>32.749.318</b>
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	48.869.899	228.045
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	47.903.616	32.521.273

(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 trong cùng Tập Đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 37) và cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn và một doanh nghiệp khác được nắm giữ bởi một số đối tác.

(ii) Chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (Thuyết minh số 25). Các khoản tạm ứng này bao gồm tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận. Khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng lợi nhuận được phân chia hưởng lãi suất 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

B09-DN/HN

## 9. Phải thu khác (tiếp theo)

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm 8.334 tỷ VND phải thu từ lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích phát triển các dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên, Vinhomes Imperia Hải Phòng và Vinhomes Star City Thanh Hóa.

(iv) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc chi hộ các chi phí xây dựng theo các thoả thuận bồi hoàn với các đối tác.

(v) Trong đó bao gồm:

- Khoản góp vốn với tổng giá trị 12.196 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác liên danh cùng phát triển một dự án bất động sản;
- Khoản góp vốn 2.790 tỷ VND cho một công ty trong cùng tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh;
- Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 17.599 tỷ VND cho một công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 341,5 tỷ VND cho một đối tác cho mục đích đảm bảo ký kết hợp đồng để mua thêm phần vốn góp trong một công ty con.

## 10. Nợ xấu

Nợ xấu của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm các khoản phải thu, tạm ứng, đặt cọc và cho vay đã quá hạn thanh toán hoặc có khả năng không thu hồi được:

Đơn vị tính: triệu VND

Đối tượng nợ	Số đầu năm			Số cuối năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	723.476	402.392	321.084	484.314	261.058	223.256
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>723.476</b>	<b>402.392</b>	<b>321.084</b>	<b>484.314</b>	<b>261.058</b>	<b>223.256</b>

## 11. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	38.573.211	-	51.306.372	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	7.928.920	(7.073)	393.726	(7.073)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (iii)	5.242.808	-	2.300.235	-
Bất động sản mua để bán	1.795.665	(1.190)	120.932	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	1.213.319	(49.612)	1.250.600	(45.890)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.753.923</b>	<b>(57.875)</b>	<b>55.371.865</b>	<b>(54.153)</b>

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City (“Dự án Vinhomes Ocean Park 2”), Dự án Khu đô thị Đại

# 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

B09-DN/HN

## 11. Hàng tồn kho (tiếp theo)

An (“Dự án Vinhomes Ocean Park 3”), Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Golden Avenue, Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh và một số dự án khác.

(ii) Bao gồm các hàng tồn kho đã hoàn thành việc xây dựng tại các dự án của Công ty và các công ty con.

(iii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu, xây dựng và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

(iv) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 13.017 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con và một đối tác.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	54.153	51.636
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	3.722	2.517
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	-	-
Số cuối năm	57.875	54.153

## 12. Chi phí trả trước

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	871.726	1.090.082
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	123.205	108.653
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	82.032	148.940
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.076.963</b>	<b>1.347.675</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất (i)	1.862.626	1.287.030
Chi phí công cụ, dụng cụ	709.549	439.201
Chi phí trả trước dài hạn khác	303.743	180.703
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.875.918</b>	<b>1.906.934</b>

(i) Chủ yếu bao gồm tiền thuê đất trả trước của Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City, Dự án Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Vinhomes Ocean Park 3 và quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

## 13. Tài sản khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<strong>Ngắn hạn</strong>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	25.626.349	33.952.484
Tài sản khác	217.425	-
<strong>TỔNG CỘNG</strong>	<strong>25.843.774</strong>	<strong>33.952.484</strong>
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	25.843.774	33.702.784
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	249.700
<strong>Dài hạn</strong>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	39.109.359	66.660.742
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
Tài sản khác	330.000	-
<strong>TỔNG CỘNG</strong>	<strong>40.471.695</strong>	<strong>67.693.078</strong>
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	5.171.534	1.738.808
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	35.300.161	65.954.270

(i) Các khoản này liên quan đến các dự án bất động sản mà Công ty có kế hoạch đầu tư phát triển trong tương lai, bao gồm:

- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để giải phóng mặt bằng cho một dự án bất động sản theo hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và đối tác này. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập Đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập Đoàn (Thuyết minh số 37);
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 13.383 tỷ VND cho các đối tác và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần của các công ty sở hữu các dự án bất động sản;
- Khoản đặt cọc với giá trị 122,9 tỷ VND cho các đối tác để hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 120,2 tỷ VND cho một đối tác để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập Đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập Đoàn (Thuyết minh số 37)

(ii) Bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 29.024 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập Đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 6.276 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập Đoàn để mua cổ phần của các công ty đang sở hữu các dự án bất động sản;
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 3.167 tỷ VND cho một đối tác để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu các dự án bất động sản;
- Khoản đặt cọc với giá trị 497,2 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản trong một dự án bất động sản; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 145 tỷ VND cho các đối tác để hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng.

(iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác cho các hợp đồng mua bán hàng hóa trong tương lai

# 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

B09-DN/HN

## 14. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<strong>Nguyên giá:</strong>						
Số đầu năm	8.659.483	2.818.633	715.107	36.461	32.034	12.261.718
Mua trong năm	18.137	2.136.740	1.211.780	1.253	1.744	3.369.654
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.363.690	258.126	-	-	-	1.621.816
Thanh lý, nhượng bán	(983.256)	(179.010)	(6.015)	(31)	(9.476)	(1.177.788)
Tăng/(giảm) khác	(94.397)	546	847	75	-	(92.929)
Số cuối năm	8.963.657	5.035.035	1.921.719	37.758	24.302	15.982.471
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.506	292.538	20.260	24.243	24.794	372.341
<strong>Giá trị khấu hao lũy kế:</strong>						
Số đầu năm	643.163	877.114	79.890	29.013	13.504	1.642.684
Khấu hao trong năm	345.890	418.369	119.993	2.358	1.811	888.421
Thanh lý, nhượng bán	(33.080)	(81.981)	(1.470)	(31)	(5.248)	(121.810)
Tăng/(giảm) khác	(1.228)	836	412	75	-	95
Số cuối năm	954.745	1.214.338	198.825	31.415	10.067	2.409.390
<strong>Giá trị còn lại:</strong>						
Số đầu năm	8.016.320	1.941.519	635.217	7.448	18.530	10.619.034
Số cuối năm	8.008.912	3.820.697	1.722.894	6.343	14.235	13.573.081

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 2.221 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty, các công ty con và một công ty trong cùng 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

B09-DN/HN

## 15. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế quyền khai thác mỏ	Chương trình phần mềm	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	1.165.109	203.622	4.087	4.138	4.323	1.381.279
Mua trong năm	-	6.229	-	-	460	6.689
Số cuối năm	1.165.109	209.851	4.087	4.138	4.783	1.387.968
Trong đó:						
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	97.504	-	4.138	1.970	103.612
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	146.356	175.427	-	4.138	2.980	328.901
Hao mòn trong năm	37.502	23.300	-	-	783	61.585
Số cuối năm	183.858	198.727	-	4.138	3.763	390.486
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	1.018.753	28.195	4.087	-	1.343	1.052.378
Số cuối năm	981.251	11.124	4.087	-	1.020	997.482

## 16. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	17.085.460	1.739.024	18.824.484
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.454.327	246.398	2.700.725
Thanh lý, nhượng bán	(1.828.655)	-	(1.828.655)
Giảm khác	(558.836)	-	(558.836)
Số cuối năm	17.152.296	1.985.422	19.137.718
Trong đó:			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	52.216	52.216
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu năm	1.138.720	648.859	1.787.579
Khấu hao trong năm	452.754	145.766	598.520
Thanh lý, nhượng bán	(90.183)	-	(90.183)
Giảm khác	(74.661)	-	(74.661)

# 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

B09-DN/HN

## 16. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Số cuối năm	1.426.630	794.625	2.221.255
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	15.946.740	1.090.165	17.036.905
Số cuối năm	15.725.666	1.190.797	16.916.463

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 6.768 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty, một công ty con, các công ty trong cùng Tập đoàn, một đối tác và cho nghĩa vụ khác của một công ty con.

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

## 17. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 1.395 tỷ VND (năm 2023: 1.720 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và huy động vốn khác nhằm đầu tư xây dựng các dự án của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và huy động vốn khác có lãi suất từ 6,6%/năm đến 16%/năm (cho năm 2023: 7,7%/năm đến 16%/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

B09-DN/HN

## 18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế	19.262.734	17.678.011
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	13.612.851	13.508.101
Dự án Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây	9.315.336	-
Dự án NOXH Vinhomes Long Phước	7.004.962	6.575.422

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, chi phí xây dựng dở dang có giá trị ghi sổ là 8.744 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty, một công ty con, một công ty trong cùng Tập đoàn và các đối tác.

## 19. Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1)	190.680	-	187.469	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2)	12.294.236	-	7.624.903	(52.107)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	34.154	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.519.070</b>	<b>-</b>	<b>7.812.372</b>	<b>(52.107)</b>

### 19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

STT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	26,20	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S")	8.799.063	47,51	47,51	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

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

# 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

B09-DN/HN

## 19. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị đầu tư vào		Tổng cộng
Giá trị đầu tư:	Công ty Tường Phú	Công ty Vin3S	
Số đầu năm	89.281	87.990	177.271
Số cuối năm	89.281	87.990	177.271
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	(1.969)	12.167	10.198
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	(18)	3.229	3.211
Số cuối năm	(1.987)	15.396	13.409
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	87.312	100.157	187.469
Số cuối năm	87.294	103.386	190.680

### 19.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần VYHT (i)	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 Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY") (ii)	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)	-	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam (iii)	19,73	19,73	2.081.433	-	(*)	19,73	19,73	1.874.790	-	(*)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	1.338.393	4,66	4,66	900.144	(52.107)	848.037
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.959	-	(*)	19,82	19,82	614.959	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.620	-	(*)	10,00	10,00	363.620	-	(*)

# 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

B09-DN/HN

## 19. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

### 19.2 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm					Số đầu năm				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (iv)	-	51,00	342.909	-	(*)	-	51,00	342.908	-	(*)
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife")	10,00	10,00	199.000	-	(*)	10,00	10,00	199.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	1,00	1,00	22.223	-	(*)	1,00	1,00	22.223	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt") (v)	-	-	-	-	(*)	7,93	7,93	597.580	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Trường Lộc ("Công ty Trường Lộc") (v)	-	-	-	-	(*)	1,00	1,00	47.347	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Đăng ("Công ty Hải Đăng") (vi)	-	-	-	-	(*)	0,50	0,50	26.298	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh ("Công ty Trường Minh") (vi)	-	-	-	-	(*)	0,50	0,50	17.507	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Dương Xanh ("Công ty Đại Dương Xanh") (vi)	-	-	-	-	(*)	0,50	0,50	11.703	-	(*)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.294.236</b>	-				<b>7.624.903</b>	<b>(52.107)</b>	

(\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

(i) Vào tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19,93% cổ phần trong Công ty Cổ phần VYHT từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(ii) Trong tháng 6 năm 2024, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19,914% phần vốn góp trong Công ty NVY từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

# 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

B09-DN/HN

## 19. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

### 19.2 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

(iii) Trong tháng 2 năm 2024, Công ty MV2 đăng ký tăng vốn điều lệ thêm 1.048 tỷ VND và Công ty đã góp thêm vốn là 206 tỷ VND vào công ty này với tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty MV2 không thay đổi.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

(v) Trong tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Phát Đạt và Công ty Trường Lộc cho các đối tác.

(vi) Trong tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Hải Đăng, Công ty Đại Dương Xanh và Công ty Trường Minh cho các đối tác.

## 20. Lợi thế thương mại

### Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh

	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Công ty Tân Liên Phát (*)	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty VinITIS	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>									
Số đầu năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	200.770	1.543.197
Phát sinh trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	200.770	1.543.197
<b>Phân bổ lũy kế:</b>									
Số đầu năm	260.406	202.872	870	68.454	199.793	85.484	28.750	60.417	907.046
Phân bổ trong năm	37.027	28.846	124	11.589	33.824	15.320	7.432	20.111	154.273
Số cuối năm	297.433	231.718	994	80.043	233.617	100.804	36.182	80.528	1.061.319
<b>Giá trị còn lại:</b>									
Số đầu năm	109.461	85.277	365	47.274	137.974	67.560	47.887	140.353	636.151
Số cuối năm	72.434	56.431	241	35.685	104.150	52.240	40.455	120.242	481.878

(\*) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty trong năm 2018.

# 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

B09-DN/HN

## 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	19.654.744	19.133.599
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	305.208	1.318.755
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.959.952</b>	<b>20.452.354</b>

### 21.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: triệu VND

Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	34.447.918	30.626.141
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	4.921.038	4.153.794
Các khoản người mua trả tiền trước khác	917.468	357.399
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.286.424</b>	<b>35.137.334</b>
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	36.746.563	33.087.334
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	3.539.861	2.050.000
<b>Dài hạn</b>		
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	6.159.308	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.159.308</b>	<b>-</b>
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	-	-
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	6.159.308	-

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

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

B09-DN/HN

## 22. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu nhà nước

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp /giảm khác trong năm	Số cuối năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị thu nhập doanh nghiệp	12.326.781	5.710.456	(10.891.805)	7.145.432
Thuế giá trị gia tăng	2.298.840	6.642.160	(4.973.011)	3.967.989
Thuế thu nhập cá nhân	170.298	614.964	(555.182)	230.080
Các loại thuế khác	903.495	5.064.417	(2.036.857)	3.931.055
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.699.414</b>	<b>18.031.997</b>	<b>(18.456.855)</b>	<b>15.274.556</b>
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.062	80.776	(68.386)	35.452
Các loại thuế khác	18.232	-	(65)	18.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.294</b>	<b>80.776</b>	<b>(68.451)</b>	<b>53.619</b>

## 23. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước giá trị nguyên giá các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	19.389.258	18.744.104
Trích trước chi phí xây dựng của hoạt động, xây dựng, tổng thầu xây dựng, tư vấn xây dựng và hoạt động bất động sản	11.310.952	7.979.114
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản	6.289.759	5.469.891
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.413.920	414.797
Trích trước các khoản chi phí khác	1.081.698	882.822
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.485.587</b>	<b>33.490.728</b>
<b>Dài hạn</b>		
Trích trước cho lãi vay phải trả	305.399	439.504
Trích trước các khoản chi phí khác	78	220
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>305.477</b>	<b>439.724</b>

# 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

B09-DN/HN

## 24. Doanh thu chưa thực hiện

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<strong>Ngắn hạn</strong>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	344.479	488.392
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	47.688	32.297
Doanh thu chưa thực hiện khác	13.087	-
<strong>TỔNG CỘNG</strong>	<strong>405.254</strong>	<strong>520.689</strong>
<strong>Dài hạn</strong>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	286.189	556.319
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	211.304	214.544
<strong>TỔNG CỘNG</strong>	<strong>497.493</strong>	<strong>770.863</strong>

## 25. Phải trả khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<strong>Ngắn hạn</strong>		
Phải trả từ lợi nhuận chia sẻ và các nghĩa vụ khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	70.015.276	1.424.725
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (ii)	18.219.441	31.835.116
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (iii)	34.893.366	46.481.412
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	1.786.830	1.677.516
Nhận đặt cọc, ký quỹ từ các đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng các khoản đầu tư (v)	1.216.500	616.508
Các khoản phải trả từ chi hộ	712.092	762.686
Phải trả theo hợp đồng thu tín dụng (vi)	-	3.330.138
Các khoản phải trả ngắn hạn khác (vii)	1.517.093	1.125.493
<strong>TỔNG CỘNG</strong>	<strong>128.360.598</strong>	<strong>87.253.594</strong>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>63.080.615</i>	<i>86.955.412</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>65.279.983</i>	<i>298.182</i>

# 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

B09-DN/HN

## 25. Phải trả khác (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<strong>Dài hạn</strong>		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (ii)	6.879.472	7.670.931
Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	234.900	-
Các khoản phải trả dài hạn khác	106.704	99.549
<strong>TỔNG CỘNG</strong>	<strong>7.221.076</strong>	<strong>7.770.480</strong>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>1.841.602</i>	<i>110.254</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>5.379.474</i>	<i>7.660.226</i>

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

• Khoản phải trả 63.348 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các lợi ích thu được từ việc sử dụng nguồn tiền trong các tài khoản thanh toán chung này như được trình bày tại Thuyết minh số 5.

• Các khoản phải trả lợi nhuận chia sẻ cho một số đối tác với giá trị 6.667 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con;

(iii) Số dư chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản tại một số dự án của Công ty và các công ty con.

(iv) 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 tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà thấp tầng, chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

(v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm tiền đặt cọc nhận được từ các đối tác cho Công ty cho mục đích chuyển nhượng cổ phần Công ty đang nắm giữ tại các công ty con và các khoản đầu tư khác.

(vi) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm số dư của giao dịch thanh toán theo phương thức thu tín dụng (Giao dịch LC UPAS). Số dư và giao dịch LC UPAS trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được phân loại sang khoản mục "Vay ngắn hạn" theo thay đổi về cách trình bày giao dịch này như trình bày tại Thuyết minh số 3.1.

(vii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản phải trả từ thu chi hộ các cam kết xây dựng, nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng.

# 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

B09-DN/HN

## 26. Vay

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<strong>Vay ngắn hạn</strong>						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	11.447.910	11.447.910	32.434.823	(22.605.713)	21.277.020	21.277.020
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	2.240.844	2.240.844	7.999.076	(6.512.049)	3.727.871	3.727.871
Vay ngắn hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	100.000	100.000	10.000	(100.000)	10.000	10.000
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	79.000	79.000	717.550	(489.000)	307.550	307.550
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	4.421.887	4.421.887	8.964.384	(4.440.000)	8.946.271	8.946.271
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	-	-	7.785	-	7.785	7.785
Vay từ các bên liên quan	-	-	100.000	(100.000)	-	-
	<strong>18.289.641</strong>	<strong>18.289.641</strong>	<strong>50.233.618</strong>	<strong>(34.246.762)</strong>	<strong>34.276.497</strong>	<strong>34.276.497</strong>
<strong>Vay dài hạn</strong>						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	19.313.120	19.313.120	445.587	(8.702.568)	11.056.139	11.056.139
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	8.136.866	8.136.866	25.086.332	(22.271.199)	10.951.999	10.951.999
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.3)	10.943.937	10.943.937	22.539.159	(9.280.051)	24.203.045	24.203.045
Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	37.993	(9.487)	28.506	28.506
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	-	2.928.000	(2.152.000)	776.000	776.000
	<strong>38.393.923</strong>	<strong>38.393.923</strong>	<strong>51.037.071</strong>	<strong>(42.415.305)</strong>	<strong>47.015.689</strong>	<strong>47.015.689</strong>
<strong>TỔNG CỘNG</strong>	<strong>56.683.564</strong>	<strong>56.683.564</strong>	<strong>101.270.689</strong>	<strong>(76.662.067)</strong>	<strong>81.292.186</strong>	<strong>81.292.186</strong>

### 26.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối năm		
		Triệu VND	Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	6.611.559	Từ tháng 1 đến tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.952.320	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2025	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	2.792.531	Từ tháng 1 đến tháng 9 năm 2025	(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

B09-DN/HN

## 26. Vay (tiếp theo)

### 26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

	Số cuối năm			
	Đơn vị	Giá trị	Kỳ hạn	Điều kiện
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	1.839.867	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2025	(iv)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội	VND	1.752.472	Từ tháng 2 đến tháng 10 năm 2025	(v)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	1.359.000	Tháng 3 năm 2025	(vi)
Ngân hàng Mizuho	USD	1.277.550	Tháng 4 năm 2025	Không có
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.272.098	Từ tháng 1 đến tháng 8 năm 2025	(vii)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	730.121	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2025	(viii)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	299.718	Tháng 8 năm 2025	(ix)
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	297.768	Tháng 10 năm 2025	(ix)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	51.789	Tháng 10 năm 2025	(x)
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	VND	40.227	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2025	(xi)
<strong>TỔNG CỘNG</strong>		<strong>21.277.020</strong>		

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

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 5.8%/năm đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm với 6.5%/năm

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18) và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một bằng một số cổ phiếu niêm yết của các công ty trong Tập đoàn, cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số thiết bị xây dựng (Thuyết minh số 14).
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản của Tập đoàn, một số cổ phiếu niêm yết, cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, và quyền phải thu từ các hợp đồng xây dựng giữa một công ty con với Công ty và một công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 11 và Thuyết minh số 18) nắm giữ bởi Công ty và một số quyền tài sản từ dự án của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - công ty CP và quyền phải thu từ các hợp đồng thi công xây dựng giữa Công ty và một công ty con.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) và quyền phải thu từ các hợp đồng thi công xây dựng của một dự án giữa một công ty trong cùng Tập đoàn và một công ty con.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay được đảm bảo bằng các trung tâm thương mại thuộc sở hữu của các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

# 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

B09-DN/HN

## 26. Vay (tiếp theo)

### 26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- x. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11) và bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16).
- xi. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	4.722.376	Từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 6 năm 2027	(i)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>VND</i>	<i>2.364.000</i>		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	1.663.406	Tháng 3 năm 2028	(ii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>USD</i>	<i>-</i>		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	5.174.322	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(iii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>USD</i>	<i>843.183</i>		
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.500.000	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 2 năm 2028	(iv)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>VND</i>	<i>150.000</i>		
Các bên thu xếp tín dụng khoản vay hợp vốn 3	VND	768.906	Từ tháng 4 năm 2025 đến tháng 4 năm 2028	(ii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>VND</i>	<i>124.688</i>		
Các bên thu xếp tín dụng khoản vay hợp vốn 4	VND	730.000	Từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(iii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>VND</i>	<i>146.000</i>		
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	225.000	Từ tháng 2 năm 2025 đến tháng 2 năm 2027	(v)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>VND</i>	<i>100.000</i>		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>14.784.010</b>		
Trong đó:				
<i>Vay dài hạn</i>		<i>11.056.139</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>3.727.871</i>		

# 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

B09-DN/HN

## 26. Vay (tiếp theo)

### 26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 7,4%/năm đến 16%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,8%/năm đến 12%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18), và nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án nắm giữ bởi Công ty,

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

- Tài sản dự phòng trả nợ tại ngân hàng nước ngoài, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu, các khoản tiền có thể thu được từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Một số quyền sử dụng đất, bất động sản đầu tư, không bao gồm quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất hình thành trong tương lai (thuyết minh số 11), thu nhập và các lợi ích khác liên quan đến tài sản này;

(\*\*) Công ty đã ký thỏa thuận xác định tỷ giá giao dịch với một ngân hàng thương mại, theo đó tỷ giá ngoại tệ dùng để thanh toán gốc và lãi vay đã được cố định.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng:

- Tài khoản thu thập Dự án tại một ngân hàng thương mại trong nước với số dư hiện tại và các lợi ích liên quan khác tích lũy phát sinh từ tài khoản đó; và
- Một bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của một công ty liên kết với Tập đoàn, không bao gồm quyền sử dụng đất.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), một bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), không bao gồm quyền sử dụng đất, nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án được nắm giữ bởi một công ty con.

(v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số tài sản cố định hữu hình của Công ty (Thuyết minh số 14) và một số lợi ích khác liên quan đến tài sản này.

### 26.2 Vay từ các đối tác

Chủ yếu bao gồm:

- Các khoản đi vay dài hạn đến hạn trả từ một (01) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 308 tỷ VND, chịu lãi suất 12%/năm và đáo hạn từ tháng 2 đến tháng 10 năm 2025.
- Các khoản đi vay dài hạn từ một số đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 10.925 tỷ VND, chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm và đáo hạn từ tháng 5 đến tháng 7 năm 2026.

# 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

B09-DN/HN

## 26. Vay (tiếp theo)

### 26.3 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu dài hạn phát hành	33.149.316	15.365.824
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(8.946.271)	(4.421.887)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.203.045</b>	<b>10.943.937</b>

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.076.485	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8.875%/năm đến 9.275%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	1.495.537	Tháng 4 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.490.995	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.987.993	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.986.430	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.985.316	Tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
	1.980.037	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không có
	1.980.037	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không có
	1.979.787	Tháng 5 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không có
	2.471.845	Tháng 6 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	2.966.105	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không có
	988.688	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	Không có
	1.971.417	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	1.971.617	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	3.939.750	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	10.000	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iii)
	1.867.277	Tháng 8 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(iv)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.149.316</b>			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	24.203.045			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	8.946.271			

# 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

B09-DN/HN

## 26. Vay (tiếp theo)

### 26.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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

## 27. Dự phòng phải trả

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

## 28. Vốn chủ sở hữu

### 28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ						
	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	43.543.675	-	1.260.023	475.942	99.933.635	3.308.568	148.521.843
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	33.371.406	161.470	33.532.876
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	91.738	(135.517)	(43.779)
- Tăng do bán công ty con	-	-	-	625.374	-	(8)	625.366
- Quỹ dự phòng khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Số cuối năm	43.543.675	-	1.260.023	1.106.316	133.391.779	3.334.513	182.636.306

# 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

B09-DN/HN

## 28. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

#### Lợi ích của cổ đông công ty mẹ

Năm nay							
Số đầu năm	43.543.675	-	1.260.023	1.106.316	133.391.779	3.334.513	182.636.306
- Tăng do mua công ty con và thành lập công ty con mới	-	-	-	-	-	23.649	23.649
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	2.017.778	12.083.980	14.101.758
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	31.801.258	3.271.428	35.072.686
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(605.236)	(605.236)
- Mua lại cổ phiếu quỹ (*)	-	(10.485.188)	-	-	-	-	(10.485.188)
- Giảm vốn cổ phần từ cổ phiếu quỹ (*)	(2.469.555)	10.485.188	(8.015.633)	-	-	-	-
Số cuối năm	41.074.120	-	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	18.108.334	220.743.975

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

# 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

B09-DN/HN

## 28. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

### 28.3 Cổ phiếu phổ thông

Đơn vị tính: Cổ phiếu

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

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

## 29. Doanh thu

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	102.323.186	103.556.722
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	73.161.664	89.668.907
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và xây dựng	17.053.845	6.707.104
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	3.043.975	3.089.938
Doanh thu cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.340.413	1.200.847
Doanh thu khác	7.723.289	2.889.926
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
Doanh thu thuần	102.323.186	103.556.722
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	98.062.411	101.860.631
Doanh thu đối với các bên liên quan	4.260.775	1.696.091

# 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

B09-DN/HN

## 29. Doanh thu (tiếp theo)

### 29.1 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	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	3.737.924	1.745.487
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	13.315.921	4.961.617
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.053.845</b>	<b>6.707.104</b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	15.250.778	13.003.008

### 29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	19.235.289	1.225.504
Lãi tiền gửi, đặt cọc, cho vay và cổ tức được chia	6.658.374	6.409.273
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư	637.370	11.356.303
Thu nhập tài chính khác	313.260	963.051
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.844.293</b>	<b>19.954.131</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>4.537.368</i>	<i>16.103.697</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>22.306.925</i>	<i>3.850.434</i>

(i) Chủ yếu bao gồm lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư với các công ty trong cùng Tập đoàn.

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.051.920	1.094.622
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(294.333)	(335.758)

# 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

B09-DN/HN

## 30. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	43.937.263	55.875.820
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và xây dựng	15.571.322	6.105.460
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	2.794.171	2.604.965
Giá vốn cho thuê và các chi phí liên quan	604.295	487.538
Giá vốn khác	6.448.898	2.776.340
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.355.949</b>	<b>67.850.123</b>

## 31. Chi phí tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và phân bổ phí phát hành khoản vay, trái phiếu	7.589.251	3.052.805
Lỗi chênh lệch tỷ giá	246.703	250.234
Lỗi bán khoản đầu tư	340.018	603.516
Hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư	(52.023)	(326.798)
Chi phí tài chính khác	2.363.416	290.532
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.487.365</b>	<b>3.870.289</b>

## 32. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	2.257.020	2.104.578
Chi phí quảng cáo tiếp thị và các chi phí liên quan khác	829.198	950.125
Chi phí hoạt động, thuê mặt bằng kinh doanh	297.826	450.390
Chi phí nhân công	407.413	157.711
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.791.457</b>	<b>3.662.804</b>

# 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

B09-DN/HN

## 32. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
<strong>Chi phí quản lý doanh nghiệp</strong>		
Chi phí tài trợ	2.718.121	2.266.447
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.098.678	1.147.284
Chi phí nhân viên quản lý	448.406	290.902
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	192.521	235.977
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	135.285	152.313
<strong>TỔNG CỘNG</strong>	<strong>4.593.011</strong>	<strong>4.092.923</strong>

## 33. Thu nhập khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	737.740	59.847
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	5.758	9.362
Thu nhập khác	420.095	715.507
<strong>TỔNG CỘNG</strong>	<strong>1.163.593</strong>	<strong>784.716</strong>

## 34. Chi phí khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi phạt chậm nộp thuế và chi phí phạt hủy hợp đồng Hợp tác kinh doanh ("BCC")	1.179.033	1.255.793
Lỗ thanh lý tài sản cố định	44.009	38.941
Chi phí khác	35.510	225.110
<strong>TỔNG CỘNG</strong>	<strong>1.258.552</strong>	<strong>1.519.844</strong>

## 35. Chi phí sản xuất. Kinh doanh theo yếu tố

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	42.543.350	40.142.258
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.340.999	14.440.689
Chi phí nhân công	2.830.352	1.815.585
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.800.478	1.436.293

# 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

B09-DN/HN

## 35. Chi phí sản xuất. Kinh doanh theo yếu tố (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí tài trợ	2.718.221	2.266.447
Chi phí khác	2.101.857	495.288
<strong>TỔNG CỘNG</strong>	<strong>77.335.257</strong>	<strong>60.596.560</strong>

## 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 năm là 20% thu nhập chịu thuế (năm trước: 20%).

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

### 36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.667.211	9.232.770
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	108.052	544.639
<strong>TỔNG CỘNG</strong>	<strong>5.775.263</strong>	<strong>9.777.409</strong>

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:

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
<strong>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</strong>	<strong>40.847.949</strong>	<strong>43.310.285</strong>
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	8.169.590	8.662.057
Điều chỉnh cho các khoản:		
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần và hoàn nhập dự phòng trên báo cáo tài chính hợp nhất	92.524	(63.203)
Lỗ của các công ty con	62.033	144.966
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với hoạt động bất động sản	224.676	-
Chi phí không được khấu trừ	178.548	266.529
Lãi vay không được trừ	583.063	1.022.265
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các kỳ trước vào kỳ này	(23.684)	(14.468)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	30.855	40.815

# 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

B09-DN/HN

## 36. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

### 36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán, sáp nhập	387.024	83.278
Thu nhập từ cổ tức được chia và lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(3.840.307)	(285.250)
Lỗi năm trước chuyển sang	(127.660)	(52.672)
Điều chỉnh khác	38.601	(26.908)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>5.775.263</b>	<b>9.777.409</b>

### 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 Công ty và các công ty con khác với thu nhập 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 trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 36.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

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
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	377.312	342.861	34.451	(273.552)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	410.494	509.102	(98.608)	(79.431)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con và ngày góp vốn	20.011	20.412	(401)	(348)
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	98.397	122.744	(24.347)	29.134
Chênh lệch từ đầu tư góp vốn vào công ty con	276.215	-	276.215	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận (thừa)/thiếu năm trước	-	-	-	22.219
	<b>1.182.429</b>	<b>995.119</b>		

# 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

B09-DN/HN

## 36. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

### 36.3 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(419.338)	(443.653)	24.315	16.895
Chênh lệch từ lỗi chưa thực hiện	(236.514)	(225.079)	(11.435)	16.540
Chênh lệch từ hợp đồng thuê tài chính	(806.049)	(496.455)	(309.594)	(272.604)
Lãi trong công ty liên kết	(2.140)	(2.140)	-	(2.140)
Chênh lệch từ chi phí khác chưa được khấu trừ	-	(1.352)	1.352	(1.352)
	<b>(1.464.041)</b>	<b>(1.168.679)</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(281.612)</b>	<b>(173.560)</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(108.052)</b>	<b>(544.639)</b>

### 36.4 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

#### Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 3.039 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.628 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

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

Phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định tại Nghị định này trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được khấu trừ đó.

Công ty và các công ty con 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 lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ tính thuế tiếp theo tại thời điểm 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

B09-DN/HN

## 37. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch và/hoặc số dư với Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast (“Công ty VinFast”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast (“Công ty VinFast Trading”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ Phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (“Công ty VEFAC”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (“Công ty Vinsmart”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus (“Công ty VinBus”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty Vinpearl”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch và hoặc số dư với Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Giáo dục Và Đào tạo VinAcademy (“Công ty VinAcademy”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinschool (“Công ty Vinschool”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (“Công ty Vinmec”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty Vincom Retail”)	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (“Công ty Vận hành Vincom Retail”)	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng Công nghệ cao V-G (“Công ty V-G”)	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam (“Công ty Tập đoàn Đầu tư Việt Nam”)	Công ty cùng chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES (“Công ty VinES”)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 23 tháng 5 năm 2024
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (“Công ty Ngọc Việt”), nay là Công ty Vinsmart	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 22 tháng 4 năm 2024
Cá nhân số 1	Thành viên Hội đồng Quản trị
Cá nhân số 2	Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

# 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

B09-DN/HN

## 37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

### 37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc và góp vốn vào công ty mẹ cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án bất động sản	11.593.194	34.899.443
		Hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần và hợp đồng hợp tác kinh doanh cho công ty mẹ	35.082.000	4.430.000
		Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng từ công ty mẹ	4.445.007	2.231.091
		Doanh thu hoạt động xây dựng, tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng từ công ty mẹ	1.679.226	-
		Doanh thu hoạt động tư vấn bán hàng từ công ty mẹ	531.652	-
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý cho công ty mẹ	1.360.000	480.000
		Phí dịch vụ quản lý phải trả cho công ty mẹ	903.988	983.066
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản phải thu công ty mẹ	19.137.657	1.189.968
		Nhận chuyển nhượng cổ phần từ công ty mẹ	5.163.124	-
		Chuyển nhượng cổ phần cho công ty mẹ	-	301.921
Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc phải thu công ty mẹ	-	685.492		
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa phải trả cho Công ty VinFast	220.483	382.494
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu từ Công ty VinFast	1.602.545	1.540.077
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu từ Công ty VinFast	530.916	476.097
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	2.943.225	-
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa phải trả cho Công ty VinFast Trading	1.575.375	945.102
		Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher từ Công ty VinFast Trading	815.615	1.254.292
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản từ Công ty Vincom Retail	833.337	168.964
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản từ Công ty Vận hành Vincom Retail	1.002.200	3.647.620

# 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

B09-DN/HN

## 37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

### 37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Ngọc Việt	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 22 tháng 4 năm 2024	Cho vay phải thu từ Công ty Ngọc Việt	30.450.000	10.015.000
		Cho vay đã thu từ Công ty Ngọc Việt	16.845.000	3.331.000
		Cho vay phải thu theo biên bản thỏa thuận	-	3.446.814
		Lãi vay phải thu	-	202.856
Công ty Vinsmart	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay nhận chuyển giao từ Công ty Ngọc Việt (*)	14.646.000	-
		Cho vay đã thu từ Công ty Vinsmart	14.646.000	14.670.814
		Lãi vay phải thu từ Công ty Vinsmart	659.282	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-	792.330
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	396.165	396.165
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa phải trả cho Công ty Vinbus	-	304.964
		Cho vay phải thu từ Công ty Vinbus	54.388.493	5.995.000
		Cho vay đã thu từ Công ty Vinbus	47.455.351	5.995.000
		Lãi vay phải thu từ Công ty Vinbus	695.962	-
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu Công ty Vinpearl	-	44.087.425
		Cho vay đã thu từ Công ty Vinpearl	-	36.840.611
		Đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản cho Công ty Vinpearl	1.158.612	-
		Lãi vay phải thu từ Công ty Vinpearl	-	1.063.063
		Cho vay phải thu Công ty Vinpearl từ biên bản bù trừ công nợ	-	2.147.000
		Nhận chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Vinpearl	-	882.000
Doanh thu từ hoạt động xây dựng từ Công ty Vinpearl	268.499	-		
Công ty VinES	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 23 tháng 5 năm 2024	Cho vay phải thu từ Công ty VinES	-	13.233.181
		Cho vay đã thu từ Công ty VinES	-	13.233.181
		Lãi vay phải thu từ Công ty VinES	-	220.499
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Doanh thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng từ Công ty V-G	418.901	-

# 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

B09-DN/HN

## 37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

### 37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu từ Công ty VinAcademy	-	2.159.649
		Chi tài trợ cho Công ty VinAcademy	905.000	402.200
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Doanh thu từ chuyển nhượng trường học	917.182	-
		Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh từ Công ty Vinschool	268.831	3.849.606
		Chia sẻ lợi nhuận phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh từ Công ty Vinschool	139.111	261.901
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi tài trợ cho Công ty Vinmec	1.641.000	1.374.425
Cá nhân số 1	Thành viên Hội đồng Quản trị	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần cho cá nhân số 1	210.210	-
Cá nhân số 2	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty mẹ	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần cho cá nhân số 2	202.125	-

(\*) Công ty Vinsmart nhận chuyển giao các công nợ của Công ty Ngọc Việt sau khi nhận sáp nhập Công ty Ngọc Việt.

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty và các công ty con được đảm bảo bởi 1.045 triệu cổ phiếu của Công ty VinFast Auto Ltd., được nắm giữ bởi một số bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với 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

B09-DN/HN

## 37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	567.867	25.639
		Phí quản lý và tư vấn bán hàng	212.320	56.434
		Phải thu từ hoạt động xây dựng	425.323	-
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	168.237	89.266
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn	Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	140.534	-
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan khác	246.622	185.702
Công ty Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	396.165
Cá nhân số 6	Thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	210.210
Cá nhân số 7	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty mẹ	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	202.125
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	486.297	349.370
			<b>2.247.200</b>	<b>1.514.911</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	304.807	-
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa, dịch vụ	59.897	1.334.090
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước chi phí khác	49.572	43.009
			<b>414.276</b>	<b>1.377.099</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh và hợp tác phát triển dự án	2.161.377	410.230
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	8.334.829	221.707
		Phải thu từ hợp đồng đặt cọc đầu tư dự án	-	7.300.000

# 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

B09-DN/HN

## 37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu chi hộ	631.729	569.803
		Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	498.979	491.910
Công ty VEFACT	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu chi hộ	548.598	-
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa	340.160	-
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu khác từ hợp đồng cho thuê tài chính	123.862	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	372.327	268.670
			<b>13.011.861</b>	<b>9.262.320</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	27.543.700	13.571.232
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty Vinfast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	15.854.162	14.807.304
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	1.533.048	1.253.697
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu dài hạn khác	182.706	99.040
			<b>47.903.616</b>	<b>32.521.273</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	-	199.700
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án	-	50.000
			<b>-</b>	<b>249.700</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án và chuyển nhượng cổ phần	34.241.549	65.954.270

# 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

B09-DN/HN

## 37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án	1.058.612	-
			<b>35.300.161</b>	<b>65.954.270</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)</b>				
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	-	428.025
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	12.693	304.964
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	44.404	388.986
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	150.792	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	97.319	196.780
			<b>305.208</b>	<b>1.318.755</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	2.647.652	2.050.000
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	882.613	-
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	9.596	-
			<b>3.539.861</b>	<b>2.050.000</b>
<b>Người mua trả tiền trước dài hạn (Thuyết minh số 21.2)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	3.312.011	-
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	2.245.297	-
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	602.000	-
			<b>6.159.308</b>	<b>-</b>

# 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

B09-DN/HN

## 37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	833.337	-
		Phải trả ngắn hạn khác	147.355	181.243
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	699.533	-
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	63.348.366	101.611
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	251.392	15.328
			<b>65.279.983</b>	<b>298.182</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>				
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản và hợp tác kinh doanh	2.426.474	3.849.606
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	2.953.000	3.810.620
			<b>5.379.474</b>	<b>7.660.226</b>

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

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	139.000	12%	Tháng 4 năm 2025	Không
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	6.933.142	12%	Tháng 11 năm 2025	Không
		<b>7.072.142</b>			

# 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

B09-DN/HN

## 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) (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty BDS Thăng Long	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	139.000	11%	Tháng 2 năm 2024	Không
Công ty Sài Đồng	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	13.444	11%	Tháng 9 năm 2024	Không
		<b>152.444</b>			

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Vinsmart (trước là Công ty Ngọc Việt)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.041.000	12%	Tháng 2 năm 2025	Không
Công ty Sài Đồng	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	9.100	12%	Tháng 2 năm 2025	Không
		<b>1.050.100</b>			

### 37.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Địa Ốc Xanh	Bên có ảnh hưởng đáng kể lên công ty con	776.000	11%	Tháng 7 năm 2026	Không
		<b>776.000</b>			

### 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

		Đơn vị tính: triệu VN Thù lao (*)	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	6.855	6.370
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	3.136	3.003

# 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

B09-DN/HN

## 37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

### 37.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

		Đơn vị tính: triệu VN Thù lao (*)	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	969	971
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	1.979	2.447
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	1.441	1.310
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	1.441	1.311
Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	1.281	1.165
Ông Trần Kiên Cường	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023	-	119
		<b>17.102</b>	<b>16.696</b>

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

		Lương	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	17.811	13.866
Các thành viên quản lý khác		29.659	64.585
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>47.470</b>	<b>78.451</b>

Đơn vị tính: triệu VND

Tiền lương của Ban kiểm soát ("BKS"):

		Lương	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng BKS	-	197
Các thành viên BKS		312	265
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>312</b>	<b>462</b>

# 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

B09-DN/HN

## 38. Lãi trên cổ phiếu

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	31.801.258	33.371.406
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
<b>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</b>	<b>31.801.258</b>	<b>33.371.406</b>

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.328.052.559	4.354.367.488
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.328.052.559</b>	<b>4.354.367.488</b>

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.348	7.664
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.348	7.664

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. Thông tin theo bộ phận

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

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

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

# 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

B09-DN/HN

## 39. Thông tin theo bộ phận (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
Doanh thu					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	73.266.473	14.864.187	14.192.526	-	102.323.186
<i>Doanh thu bán hàng cho các bộ phận</i>	-	2.150.688	7.542.641	(9.693.329)	-
Tổng doanh thu	73.266.473	17.014.875	21.735.167	(9.693.329)	102.323.186
Kết quả					
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	44.931.874	1.414.666	4.387.125	(2.294.685)	48.438.980
<i>Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)</i>					(7.591.030)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					40.847.950
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</i>					(5.775.264)
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					35.072.686
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
<i>Tài sản cố định</i>	-	167.266	3.199.390	-	3.366.656
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	24.475.305	-	3.281.963	-	27.757.268
Khấu hao và hao mòn	122.572	-	1.677.906	-	1.800.478
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	431.769.302	6.850.138	78.848.008	(40.067.973)	477.399.475
<i>Tài sản không phân bổ (ii)</i>					86.809.885
Tổng tài sản					564.209.360
<i>Công nợ bộ phận</i>	254.540.871	16.791.304	41.256.582	(39.414.554)	273.174.203
<i>Công nợ không phân bổ (iii)</i>					70.291.183
Tổng công nợ					343.465.386
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>					
Doanh thu					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	89.744.798	6.622.268	7.189.656	-	103.556.722
<i>Doanh thu bán hàng cho các bộ phận</i>	-	1.322.006	6.532.644	(7.854.650)	-
Tổng doanh thu	89.744.798	7.944.274	13.722.300	(7.854.650)	103.556.722

# 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

B09-DN/HN

## 39. Thông tin theo bộ phận (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	31.522.497	1.745.696	415.115	(403.309)	33.279.999
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					10.030.286
Lợi nhuận thuần trước thuế					43.310.286
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(9.777.409)
Lợi nhuận thuần sau thuế					33.532.876
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
Tài sản cố định	-	-	179.625	-	179.625
Bất động sản đầu tư	-	-	1.775.298	-	1.775.298
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.091.101	-	1.889.149	-	4.980.250
Khấu hao và hao mòn	86.684	-	1.349.609	-	1.436.293
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	375.177.285	9.819.817	56.243.590	(46.356.686)	394.884.006
Tài sản không phân bổ (ii)					49.746.669
Tổng tài sản					444.630.675
Công nợ bộ phận	200.580.309	14.242.479	21.304.544	(46.356.686)	189.770.646
Công nợ không phân bổ (iii)					72.223.723
Tổng công nợ					261.994.369

(i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh), thu nhập khác, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khác (không bao gồm các khoản phải thu liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh), chi phí trả trước ngắn hạn, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay ngắn hạn, dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, tài sản cố định vô hình, chi phí trả trước dài hạn và phải thu về cho vay dài hạn, thuế GTGT được khấu trừ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại (không bao gồm các khoản thuế liên quan đến hoạt động bất động sản).

(iii) Công nợ không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác (không bao gồm các khoản phải trả liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh), dự phòng dài hạn phải thu khó đòi.

# 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

B09-DN/HN

## 40. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

### Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con là bên đi thuê đã ký kết các hợp đồng thuê đất và thuê bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo thỏa thuận thuê hoạt động và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	234.356	173.523
Trên 1 đến 5 năm	800.099	989.891
Trên 5 năm	8.369.048	8.766.637
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.403.503</b>	<b>9.930.051</b>

### Cam kết cho thuê hoạt động

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

Số cuối năm

Số đầu năm

Đến 1 năm	999.909	906.696
Trên 1 đến 5 năm	2.203.933	1.590.787
Trên 5 năm	2.435.052	2.109.476
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.638.894</b>	<b>4.606.959</b>

# 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

B09-DN/HN

## 40. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (tiếp theo)

### Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại hai (02) dự án bất động sản cho một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
<b>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Không quá 1 năm	23.536	23.295	20.685	21.397	23.110	18.794
<b>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</b>						
Trên 1-5 năm	94.146	93.225	51.582	94.146	93.214	51.561
Trên 5 năm	406.164	277.521	57.537	429.700	300.827	57.737
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>523.846</b>	<b>394.041</b>	<b>129.804</b>	<b>545.243</b>	<b>417.151</b>	<b>128.092</b>

Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng, một công ty con, hiện đang cho thuê một số nhà xưởng gắn liền với đất theo hợp đồng thuê tài chính với các công ty trong cùng Tập đoàn. Tại ngày kết thúc kỳ 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:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
<b>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Không quá 1 năm	633.282	1.910.178	521.255	602.709	1.806.873	570.168
<b>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</b>						
Trên 1-5 năm	2.756.042	9.346.595	1.992.436	2.611.281	8.670.830	1.856.110
Trên 5 năm	149.515.795	121.181.988	15.408.957	149.238.179	125.253.471	13.231.830
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>152.905.119</b>	<b>132.438.761</b>	<b>17.922.648</b>	<b>152.452.169</b>	<b>135.731.174</b>	<b>15.658.108</b>

# 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

B09-DN/HN

## 40. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (tiếp theo)

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ước tính là 6,672 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 8,944 tỷ VND). Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 112,000,000 USD.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 11 năm 2017 giữa một công ty con của Công ty và một đối tác doanh nghiệp, công ty con này cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày công ty con này nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, công ty con nói trên sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà công ty con nói trên phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của một công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

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

Vào tháng 6 năm 2019, một công ty con của Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 tỷ VND.

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ước tính là 6,672 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 8,944 tỷ VND). Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 112,000,000 USD.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 11 năm 2017 giữa một công ty con của Công ty và một đối tác doanh nghiệp, công ty con này cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày công ty con này nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, công ty con nói trên sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà công ty con nói trên phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 782,1 tỷ VND.

Vào tháng 5 năm 2018, Công ty và công ty con, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 32,5% vốn điều lệ của một công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà Công ty và Công ty Cần Giờ phải chi trả theo hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

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

Vào tháng 6 năm 2019, một công ty con của Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác với một số đối tác để đầu tư phát triển một dự án bất động sản. Theo đó, công ty con cam kết đặt cọc để đảm bảo quyền chọn mua phần góp vốn của đối tác trong dự án này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con này phải chi trả theo Hợp đồng này là 172,5 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

B09-DN/HN

## 40. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (tiếp theo)

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tháng 4 năm 2024 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp để xây dựng cấu phần Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên trong dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty còn phải chi trả là 747,2 tỷ VND.

Một công ty con của Công ty đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần dự án nhà ở cùng các tiện ích đi kèm nằm trên khu đất của dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải thanh toán theo Thỏa thuận này là 155,2 tỷ VND.

Một công ty con của Công ty đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích mua lại cổ phần của một công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản cam kết còn lại mà công ty con phải thanh toán theo hợp đồng này là 13,135 tỷ VND.

Trong năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng liên danh chủ đầu tư với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích liên danh đầu tư phát triển các dự án kinh doanh bất động sản, với Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án là 232,369 tỷ VND. Theo đó, Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ góp vốn theo tỷ lệ lần lượt là 70% và 30%, tương ứng với 15% Tổng vốn đầu tư của dự án.

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

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

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

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

### Cam kết sử dụng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của các Công ty trong cùng Tập đoàn và đối tác doanh nghiệp

Công ty và một số công ty con đã sử dụng tài sản với tổng giá trị là 9.127 tỷ VND để đảm bảo cho một số khoản vay của các công ty trong cùng Tập đoàn và các đối tác đã thanh toán theo các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

### 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, 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.

# 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

B09-DN/HN

## 40. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (tiếp theo)

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

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh trong tháng 2 năm 2012 giữa Công ty Hoàng Gia 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. Công ty Hoàng Gia 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 2012 đến năm 2043.

Công ty đã ký kết Thỏa thuận đầu tư với một đối tác cho một phần dự án mà một công ty con của Công ty làm chủ đầu tư. Theo thỏa thuận này, đối tác được hưởng cổ tức cố định và cổ tức thưởng.

Công ty và một số công ty con đã ký kết các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với các đối tác liên quan đến các dự án bất động sản. Dựa theo các thỏa thuận này, Công ty và một số công ty con phải chia sẻ một phần lợi nhuận trước thuế tùy thuộc vào tình trạng bán hàng của các dự án bất động sản và hoàn trả một phần vốn góp tùy thuộc vào tình trạng thanh toán từ khách hàng. Tỷ lệ lợi nhuận được chia sẻ khác nhau giữa các đối tác dựa trên lợi nhuận của các dự án và được quy định trong các thỏa thuận giữa Công ty, các công ty con và các đối tác.

Công ty và một số công ty con đã ký kết các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với các công ty trong Tập đoàn liên quan đến các cấu phần trường học và trung tâm thương mại của các dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, Công ty và các công ty con phải chia sẻ một phần doanh thu và lợi nhuận sau thuế theo quy định của Hợp đồng và chuyển giao các cấu phần này cho các công ty trong Tập đoàn trong trường hợp Công ty và các công ty con hoàn thành tất cả các điều kiện tiên quyết của hợp đồng.

### Sự kiện của Công ty Đô thị Gia Lâm, công ty con

Công ty Đô thị Gia Lâm là bị đơn trong một vụ kiện bởi nguyên đơn là 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 hủy bỏ nghị quyết nêu trên. Vụ kiện đang được thụ lý bởi Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, kết quả của vụ kiện chưa được xác định.

# 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

B09-DN/HN

## 41. Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	58.434.961	44.243.871
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	22.062.447	8.864.120
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(53.297.005)	(29.351.229)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(4.440.000)	(3.361.000)

## 42. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện nào 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 Công ty và các công ty con.

Trần Lê Ngọc Hải  
Người lập

Lê Tiến Công  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 25 tháng 3 năm 2025

# Phụ lục 1

Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	99,18	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,79	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,85	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	99,99	99,91	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (i) (ii)	Công ty Tây Tăng Long	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	Công ty ĐTDH Berjaya	97,54	97,40	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (i)	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	99,91	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Công ty Thái Sơn	100,00	66,46	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Công ty Thành phố Xanh	100,00	67,03	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Phụ lục 1 (tiếp theo)

Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
14	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00	99,91	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,28	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An (i)	Công ty Đại An	100,00	99,90	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin Và Hạ tầng truyền dẫn ViniTIS	Công ty ViniTIS	79,00	79,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Xử lý dữ liệu, cho thuê hạ tầng phát sóng di động, mạng thoại, truyền hình và các hoạt động liên quan
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	64,67	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	64,67	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	64,67	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	100,00	65,26	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	64,87	Thôn Bàn Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	64,67	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	65,51	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
26	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	67,03	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	Công ty Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, TP Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất

## Phụ lục 1 (tiếp theo)

Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
28	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty Vincons Windows	100,00	100,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
29	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành Phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
30	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh (i)	Công ty Trường Thịnh	99,00	98,91	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	Công ty Cá Tầm	100,00	99,95	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	Công ty Hiệp Thành Công	100,00	99,95	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00	99,91	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
34	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	Công ty Newland	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	Công ty TS Holding	65,99	65,93	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	Công ty TPX Holding	64,99	64,93	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	Công ty Sao Mai	100,00	66,46	Ô C3-CH01-1 Khu đô thị mới Tây Mỗ- Đại Mỗ- Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (i)	Công ty Cam Ranh	100,00	99,96	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
39	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	Công ty Bảo Lai Green	100,00	64,67	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2	Công ty Lighthouse 2	100,00	100,00	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

# Phụ lục 1 (tiếp theo)

Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
41	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	Công ty Vịnh Xanh 1	99,74	99,74	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	Công ty Vịnh Xanh 2	99,77	99,77	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
43	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	100,00	99,28	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
44	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	100,00	99,28	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Địa chỉ Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân,  
Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi  
Quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam

ĐT +84 24 3974 9999

Email [info@vinhomes.vn](mailto:info@vinhomes.vn)

Web <https://vinhomes.vn>