CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Long Biên, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102671977
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.24 10:36:44+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Shape the future with confidence

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	14 - 94
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	95 - 99

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 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 39 ngày 29 tháng 4 năm 2025.

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 tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và hai chi nhánh độc lập tại Đường Hà Nội, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam và tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập
Ông 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:

Ông Trần Minh Anh	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên	
Bà Hoàng Thị Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025

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	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 8 năm 2025

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 Thiếu Hoa	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 20 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

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

Số tham chiếu: 11536456/68627498

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 94, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phùng Mạnh Phú Phó Tổng Giám đốc Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1	Phạm Việt Anh Kiểm toán viên Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5056-2022-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**370.623.744**	**250.759.416**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***47.738.170***	***26.698.485***
111	1. Tiền		16.948.142	19.794.899
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.790.028	6.903.586
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***1.352.185***	***3.154.587***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	2.028.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.352.185	1.126.337
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***180.374.822***	***184.186.086***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	16.575.452	15.900.757
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	61.362.726	21.642.184
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	13.176.915	92.746.033
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	89.336.293	54.051.266
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(76.564)	(154.154)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***63.432.101***	***22.033.514***
141	1. Hàng tồn kho		63.434.616	22.036.029
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***77.726.466***	***14.686.744***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.053.254	595.804
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	12	76.673.212	14.090.940

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**219.748.940**	**185.979.444**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***36.652.626***	***68.989.043***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	6.860.858	1.077.716
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	29.791.768	67.911.327
220	***II. Tài sản cố định***		***4.289.350***	***2.424.177***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	4.208.123	2.408.281
222	Nguyên giá		4.804.233	2.872.619
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(596.110)	(464.338)
227	2. Tài sản cố định vô hình		81.227	15.896
228	Nguyên giá		263.464	184.724
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(182.237)	(168.828)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***2.893.128***	***3.829.951***
231	1. Nguyên giá		5.419.527	5.596.951
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.526.399)	(1.767.000)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***13.999.613***	***4.720.878***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	13.999.613	4.720.878
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***17***	***98.886.958***	***74.050.999***
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	90.962.610	66.076.496
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2	87.991	87.991
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	8.070.943	8.141.598
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.1	(235.586)	(256.086)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.000	1.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***63.027.265***	***31.964.396***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	891.352	810.682
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	522.839	650.445
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	61.613.074	30.503.269
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**590.372.684**	**436.738.860**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**417.640.988**	**299.897.327**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***315.335.770***	***226.821.394***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	10.107.410	14.004.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	151.544.369	32.062.006
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	5.637.045	10.546.738
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	33.303.654	28.947.522
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	238.171	342.344
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	74.640.609	96.317.413
320	7. Vay ngắn hạn	23	39.654.152	44.154.420
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	210.360	446.365
330	***II. Nợ dài hạn***		***102.305.218***	***73.075.933***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	22.077	611.659
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	213.565	292.193
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	27.698.783	4.863.141
338	4. Vay dài hạn	23	72.526.976	65.467.900
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	1.843.817	1.841.040

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**172.731.696**	**136.841.533**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***25***	***172.731.696***	***136.841.533***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		41.074.120	41.074.120
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*41.074.120*	*41.074.120*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(7.050.610)	(7.050.610)
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		35.000	30.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		138.673.186	102.788.023
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*102.783.023*	*69.823.851*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*35.890.163*	*32.964.172*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**590.372.684**	**436.738.860**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Thảo	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	75.674.490	74.122.667
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	75.674.490	74.122.667
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(55.026.048)	(54.628.736)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20.648.442	19.493.931
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	32.587.730	27.103.243
22	7. Chi phí tài chính	28	(15.308.642)	(9.977.562)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*(12.533.974)*	*(8.052.691)*
25	8. Chi phí bán hàng	29	(1.173.754)	(2.810.964)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(1.770.452)	(3.123.830)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		34.983.324	30.684.818
31	11. Thu nhập khác	30	4.431.895	6.796.333
32	12. Chi phí khác	30	(644.138)	(838.518)
40	13. Lợi nhuận khác		3.787.757	5.957.815
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		38.771.081	36.642.633
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(2.753.312)	(3.685.131)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	(127.606)	6.670
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		35.890.163	32.964.172

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Thảo	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**38.771.081**	**36.642.633**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	31	1.103.602	346.639
03	(Hoàn nhập dự phòng)/các khoản dự phòng		(226.764)	127.479
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		20.903	242.005
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(35.590.201)	(30.822.375)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	12.533.974	8.052.691
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**16.612.595**	**14.589.072**
09	Tăng các khoản phải thu		(33.115.784)	(36.942.008)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(41.832.516)	9.665.683
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		115.138.874	40.984.882
12	Tăng chi phí trả trước		(538.121)	(162.128)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		2.028.250	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.844.275)	(8.451.249)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(4.860.726)	(9.455.307)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**40.588.297**	**10.228.945**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(20.835.010)	(3.483.520)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		29.170	2.007.312
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(63.359.049)	(95.479.149)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		138.045.692	29.383.351
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(127.253.508)	(25.841.716)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		18.246.613	48.239.587
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		33.772.755	20.671.638
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(21.353.337)**	**(24.502.497)**

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(10.485.188)
33	Tiền thu từ đi vay		275.975.829	100.269.376
34	Tiền trả nợ gốc vay		(274.171.104)	(61.726.473)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**1.804.725**	**28.057.715**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**21.039.685**	**13.784.163**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**26.698.485**	**12.914.322**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**47.738.170**	**26.698.485**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Thảo	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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 Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 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 39 ngày 29 tháng 4 năm 2025.

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 tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và hai chi nhánh độc lập tại Đường Hà Nội, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam và tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 12.799 (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11.815).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 43 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44 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 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Phụ lục 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đề ngày 20 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 *Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực*

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và 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.

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Hàng hóa xây dựng

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thầu 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 riêng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh số 3.21 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	41 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 11 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 6 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.21, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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.

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

3.12 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

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 riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.14 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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.

3.15 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

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

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

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

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

Công ty đánh giá hợp đồng rủi ro lớn là hợp đồng mà trong đó, chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng. Công ty ghi nhận và đánh giá nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng rủi ro lớn như một khoản dự phòng và khoản dự phòng được lập riêng biệt cho từng hợp đồng có rủi ro lớn.

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

Dự phòng chi phí bảo hành

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, 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.

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

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

Dự phòng phải trả về bảo hành cho bất động sản đã bán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào thu nhập khác.

Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng

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.

3.16 Trái phiếu thường

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

Cổ phiếu 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 huỷ 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 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 phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

3.20 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua bất động sản trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các bất động sản trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

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

3.21 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty cho thuê 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 được chia sẻ doanh thu, lợi nhuận trước thuế hoặc lợi nhuận sau thuế

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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.

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

3.21 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

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

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ/hàng hóa riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được Công ty hoàn thành với khách hàng. Giá trị hợp đồng được phân bổ cho sản phẩm được xác định bằng tổng giá trị hợp đồng trừ đi giá trị hợp lý ước tính của dịch vụ/hàng hóa. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện sẽ được ghi nhận vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" hoặc chỉ tiêu "Doanh thu chưa thực hiện" trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.22 *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 kỳ và lợi nhuận phân chia cho bên thứ ba cùng tham gia hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản với Công ty.

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

3.23 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán dựa vào 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.

3.24 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

3.24 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

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

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

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

3.24 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.25 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận 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 chia theo vùng 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.

3.26 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	537	548
Tiền gửi ngân hàng	16.947.605	19.794.351
Các khoản tương đương tiền	30.790.028	6.903.586
TỔNG CỘNG	**47.738.170**	**26.698.485**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tiền gửi ngân hàng của Công ty bao gồm số dư trong các tài khoản chung giữa Công ty và một số bên liên quan. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các bên liên quan này liên quan đến một số dự án bất động sản ("Dự án"), Công ty và các công ty này đã mở một số tài khoản thanh toán chung. Các công ty này đã uỷ 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 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 tháng đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với tổng số tiền là 403,8 tỷ VND.

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng bao gồm quỹ bảo trì với số dư là 86,1 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án bất động sản của Công ty. Quỹ bảo trì cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, quỹ bảo trì cho biệt thự sẽ do Công ty quản lý.

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

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	2.382,10	2.213,30

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.352.185	1.352.185	1.126.337	1.126.337
TỔNG CỘNG	**1.352.185**	**1.352.185**	**1.126.337**	**1.126.337**

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 7.4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 6%/năm).

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm quỹ bảo trì có số dư là 1.322 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án của Công ty. Quỹ bảo trì cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, Quỹ bảo trì cho biệt thự sẽ được Công ty quản lý.

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.669.543	7.865.970
Phải thu dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	5.489.490	2.901.069
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.008.843	2.197.142
Phải thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu, tư vấn và giám sát thi công	1.507.246	2.005.496
Phải thu dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	484.798	387.532
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	154.459	229.342
Phải thu khác	261.073	314.206
TỔNG CỘNG	**16.575.452**	**15.900.757**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	*12.054.772*	*11.975.652*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*4.520.680*	*3.925.105*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	73.832	(46.876)

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán	24.741.295	9.013.375
- *Đối tác doanh nghiệp số 1*	*12.666.752*	*484.112*
- *Các khoản trả trước khác*	*12.074.543*	*8.529.263*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	36.621.431	12.628.809
TỔNG CỘNG	**61.362.726**	**21.642.184**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(2.732)	(26.278)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	187.088	209.462
Các khoản cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	12.989.827	92.536.571
TỔNG CỘNG	**13.176.915**	**92.746.033**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(6.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay cá nhân	1.308	2.839
Các khoản cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	6.859.550	1.074.877
TỔNG CỘNG	**6.860.858**	**1.077.716**

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm một khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 185 tỷ VND, đáo hạn vào tháng 3 năm 2026 và hưởng lãi suất 12%/năm.

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	64.213.983	10.065.795
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	12.792.174	26.974.452
Phải thu từ lãi cho vay và lãi từ các hợp đồng khác	5.774.392	8.042.195
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	3.068.112	4.021.394
Phải thu lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	1.431.722	2.769.327
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	1.853.485	718.532
Phải thu từ chuyển giao hợp đồng mua nợ	-	821.600
Phải thu khác	202.425	637.971
TỔNG CỘNG	**89.336.293**	**54.051.266**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	-	(75.000)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*83.127.521*	*40.767.945*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*6.208.772*	*13.283.321*

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dài hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	-	48.000.000
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	28.368.734	19.888.708
Phải thu lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	1.247.494	-
Phải thu khác	175.540	22.619
TỔNG CỘNG	**29.791.768**	**67.911.327**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	*168.633*	*48.000.545*
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*29.623.135*	*19.910.782*

(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 33)*.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, theo đó, các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác *(Thuyết minh số 22)*. Các khoản tạm ứng này bao gồm tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận. Trong đó, khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng lợi nhuận được phân chia hưởng lãi suất 12%/năm.

(iii) Chủ yếu bao gồm:

- Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 2.545 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần khách sạn và cấu phần trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn; và

- Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 28.892 tỷ VND cho một số công ty trong cùng 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.

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản phải thu 2.828 tỷ VND từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn và một đối tác cho mục đích phát triển các dự án bất động sản của các đối tác này.

9. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu, tạm ứng và cho vay các đối tác đã quá hạn thanh toán hoặc có khả năng không thu hồi được:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
Đối tượng nợ	*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	147.076	70.512	76.564	631.663	477.509	154.154
TỔNG CỘNG	**147.076**	**70.512**	**76.564**	**631.663**	**477.509**	**154.154**

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	54.206.827	-	13.259.555	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	4.474.598	(1.244)	6.547.474	(1.244)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (iii)	4.565.758	-	1.987.426	-
Hàng tồn kho khác (iv)	187.433	(1.271)	241.574	(1.271)
TỔNG CỘNG	**63.434.616**	**(2.515)**	**22.036.029**	**(2.515)**

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển cho Dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long ("Dự án Vinhomes Hạ Long Xanh"), Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh ("Dự án Vinhomes Vịnh Cam Ranh"), Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City ("Dự án Vinhomes Ocean Park 2") và Dự án Vinhomes Golden City ("Dự án Vinhomes Dương Kinh").

(ii) Bao gồm các hàng tồn kho đã hoàn thành việc xây dựng tại các dự án của Công ty.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

(iv) Chủ yếu bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 25.620 tỷ VND đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và công ty con trong cùng Tập đoàn.

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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	2.515	2.515
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	-
Trừ: Sử dụng trong năm	-	-
Số cuối năm	2.515	2.515

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	478.392	423.633
Phí dịch vụ quản lý trái phiếu	502.068	123.205
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	72.794	48.966
TỔNG CỘNG	**1.053.254**	**595.804**
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	678.734	583.454
Chi phí công cụ, dụng cụ	78.785	32.984
Chi phí trả trước dài hạn khác	133.833	194.244
TỔNG CỘNG	**891.352**	**810.682**

(i) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm tiền thuê đất trả trước của Dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3.

12. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	76.673.212	13.890.938
Tài sản khác	-	200.002
TỔNG CỘNG	**76.673.212**	**14.090.940**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	76.673.212	*14.090.940*
Đặt cọc cho các bên liên quan	-	-
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	60.580.737	29.470.932
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.337	1.032.337
TỔNG CỘNG	**61.613.074**	**30.503.269**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*18.411.074*	*2.338.341*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*43.202.000*	*28.164.928*

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu là các khoản đặt cọc với mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản, bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 52.543 tỷ VND cho các đối tác cho mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng;
- Khoản đặt cọc với giá trị 11.792 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để thực hiện giải phóng mặt bằng cho một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và đối tác này. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty nắm giữ bởi các công ty có cùng chủ sở hữu với Tập đoàn *(Thuyết minh số 33)*;
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 338 tỷ VND cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty;

(ii) Chủ yếu bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 49.412 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn và các đối tác cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
- Khoản tạm ứng cho một cá nhân với giá trị 9.843 tỷ VND cho một cá nhân với mục đích thực hiện giải phóng mặt bằng cho một dự án bất động sản tiềm năng; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 1.306 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán Khu văn phòng tại một dự án bất động sản.

(iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác cho các hợp đồng mua bán hàng hóa trong tương lai.

13. 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*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	2.004.426	748.582	79.107	22.817	17.687	2.872.619
Mua trong năm	-	16.199	21.975	1.147	34.852	74.173
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.087.591	114.957	-	-	-	1.202.548
Thanh lý, nhượng bán	(92.337)	(39.847)	(22.630)	(357)	-	(155.171)
Tăng khác	652.191	157.873	-	-	-	810.064
Số cuối năm	3.651.871	997.764	78.452	23.607	52.539	4.804.233
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*3.204*	*55.025*	*9.050*	*21.042*	*15.701*	*104.022*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	117.335	289.023	18.870	22.322	16.788	464.338
Khấu hao trong năm	55.425	89.841	10.607	570	2.379	158.822
Thanh lý, nhượng bán	(12.886)	(21.024)	(7.478)	(357)	-	(41.745)
Tăng khác	6.670	8.025	-	-	-	14.695
Số cuối năm	166.544	365.865	21.999	22.535	19.167	596.110
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	1.887.091	459.559	60.237	495	899	2.408.281
Số cuối năm	3.485.327	631.899	56.453	1.072	33.372	4.208.123

14. 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*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	4.673.449	923.502	5.596.951
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.703.537	269.714	1.973.251
Giảm khác	(1.813.053)	(337.622)	(2.150.675)
Số cuối năm	4.563.933	855.594	5.419.527
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*1.483.705*	*290.689*	*1.774.394*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	1.349.167	417.833	1.767.000
Khấu hao trong năm	631.062	143.032	774.094
Giảm khác	(6.670)	(8.025)	(14.695)
Số cuối năm	1.973.559	552.840	2.526.399
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm (i)	3.324.282	505.669	3.829.951
Số cuối năm (i)	2.590.374	302.754	2.893.128

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm: cấu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát và một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 876 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 1.342 tỷ VND (năm 2024: 960 tỷ VND). Chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh, Dự án Vinhomes Golden City, Dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long, Dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Dự án Vinhomes Ocean Park 3. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 7,6%/năm đến 16%/năm (năm 2024: 6,6%/năm đến 16%/năm).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Vinhomes City Royal	7.043.566	1.422
Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh	2.047.059	1.285.671
Dự án Vinhomes Ocean Park 3	1.329.586	938.756
Dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long	1.026.287	-
Dự án Vinhomes Ocean Park 2	979.983	1.780.276
Các dự án khác	1.573.132	714.753
TỔNG CỘNG	**13.999.613**	**4.720.878**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 381 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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 con *(Thuyết minh số 17.1)*	90.962.610	(235.586)	66.076.496	(256.086)
Đầu tư vào các công ty liên kết *(Thuyết minh số 17.2)*	87.991	-	87.991	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 17.3)*	8.070.943	-	8.141.598	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.000	-	1.000	-
TỔNG CỘNG	**99.122.544**	**(235.586)**	**74.307.085**	**(256.086)**

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

17.1 *Đầu tư vào công ty con*

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025					*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*				
	Số lượng cổ phiếu	*Giá gốc (triệu VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)*	*Giá trị hợp lý (triệu VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)*	*Giá trị hợp lý (triệu VND)*
Công ty Cần Giờ (i)	2.820.966.296	33.399.561	43,69	43,69	(*)	1.422.739.160	19.417.290	43,69	43,69	(*)
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh (ii)	1.003.000.000	10.030.000	87,22	87,22	(*)	153.000.000	1.530.000	51,00	51,00	(*)
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	773.160.000	7.731.600	51,00	51,00	(*)	773.160.000	7.731.600	51,00	51,00	(*)
Công ty VinES (iii)	96.962.439	6.054.000	49,22	49,22	(*)	-	-	0,00	0,00	(*)
Công ty Delta (iv)	334.330.000	5.299.380	49,90	49,90	(*)	1.000.000	49.200	1,00	1,00	(*)
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18	98,18	(*)	230.437.848	5.129.226	98,18	98,18	(*)
Công ty Cam Ranh	173.471.251	4.924.850	46,26	46,26	(*)	173.471.251	4.924.850	46,26	46,26	(*)
Công ty Vịnh Xanh 2	(**)	4.324.324	99,77	99,77	(*)	(**)	4.324.324	99,77	99,77	(*)
Công ty Vịnh Xanh 1	(**)	3.871.626	99,74	99,74	(*)	(**)	3.871.626	99,74	99,74	(*)
Công ty Muối Cam Ranh	5.940.000	3.435.600	99,00	99,00	(*)	5.940.000	3.435.600	99,00	99,00	(*)
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.626	96,85	96,85	(*)	42.905.000	1.454.626	96,85	96,85	(*)
Công ty Hướng Dương (v)	(**)	1.293.434	13,63	13,63	(*)	(**)	-	0,00	0,00	(*)
Công ty GS Củ Chi	32.217.673	1.180.897	98,00	98,00	(*)	32.217.673	1.180.897	98,00	98,00	(*)
Công ty Vincons	99.000.000	990.000	99,00	99,00	(*)	99.000.000	990.000	99,00	99,00	(*)
Công ty Thiên Niên Kỷ	(**)	855.960	100,00	100,00	(*)	(**)	855.960	100,00	100,00	(*)
Công ty Thành phố Xanh	30.105.000	605.758	4,50	4,50	(*)	30.105.000	605.758	4,50	4,50	(*)
Công ty KCN Vinhomes	17.340.000	173.400	51,00	51,00	(*)	17.340.000	173.400	51,00	51,00	(*)
Công ty Vincons Windows	9.900.000	99.000	99,00	99,00	(*)	9.900.000	99.000	99,00	99,00	(*)
Công ty ĐTĐH Berjaya	5.084.746	50.847	0,25	0,25	(*)	5.084.746	50.847	0,25	0,25	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	3.102.948	43.821	48,67	48,67	(*)	3.102.948	43.821	48,67	48,67	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	2.651.390	14.700	49,00	49,00	(*)	2.651.390	14.700	49,00	49,00	(*)
Công ty Đại An (vi)	-	-	0,00	0,00	(*)	348.000.000	7.008.000	99,43	99,43	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2 (vii)	(**)	-	0,00	0,00	(*)	(**)	3.053.680	100,00	100,00	(*)

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

17.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025					*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*				
	Số lượng cổ phiếu	*Giá gốc (triệu VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)*	*Giá trị hợp lý (triệu VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)*	*Giá trị hợp lý (triệu VND)*
Công ty Cổ phần Vinsmart Future ("Công ty Vinsmart Future") (viii)	-	-	0,00	0,00	(*)	3.950.000	111.591	79,00	79,00	(*)
Công ty SV Tây Hà Nội 2 (ix)	-	-	0,00	0,00	(*)	2.050.000	20.500	0,50	0,50	(*)
TỔNG CỘNG		**90.962.610**					**66.076.496**			
Dự phòng đầu tư vào các công ty con		(235.586)					(256.086)			

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

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

(i) Trong tháng 8 năm 2025, Công ty Cần Giờ đã tăng vốn điều lệ lên 64.560 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 13.982 tỷ VND vào Công ty Cần Giờ, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Cần Giờ không đổi.

(ii) Trong tháng 7 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 8.500 tỷ VND vào Công ty Khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 87,22%.

(iii) Trong tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 31,22% và 18% cổ phần của Công ty VinES từ một cá nhân và từ một công ty con trong cùng Tập đoàn với giá phí lần lượt 3.840 tỷ VND và 2.214 tỷ VND.

(iv) Trong tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 48,9% cổ phần tại Công ty Delta từ một công ty con trong cùng tập đoàn với tổng giá phí 2.405 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty tại Công ty Delta lên 49,9%. Đến tháng 8 năm 2025, Công ty Delta đã tăng vốn điều lệ từ 1.000 tỷ VND lên 6.700 tỷ VND và Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 2.844 tỷ VND vào Công ty Delta, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Delta không thay đổi. Đồng thời, Công ty cũng có tỷ lệ sở hữu gián tiếp Công ty Delta là 49,5% thông qua một công ty con.

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

17.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(v) Trong tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận chuyển nhượng 13,63% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Hướng Dương từ một cá nhân với giá phí 1.293 tỷ VND. Đồng thời, Công ty cũng sở hữu gián tiếp Công ty Hướng Dương 67% thông qua một công ty con. Theo đó, Công ty Hướng Dương trở thành công ty con của Công ty.

(vi) Trong tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng 99,43% vốn cổ phần Công ty Đại An cho một công ty con trong cùng tập đoàn với giá phí chuyển nhượng 7.008 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty Đại An đã hoàn thành các thủ tục để sáp nhập với Công ty Thái Sơn. Theo đó, Công ty Đại An không còn là công ty con của Công ty.

(vii) Trong tháng 4 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 100% vốn cổ phần Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2 cho Công ty TNHH LH2 Holding với giá phí chuyển nhượng 3.056 tỷ VND.

(viii) Trong tháng 5 năm 2025, Công ty hoàn thành chuyển nhượng 79% vốn góp trong Công ty Vinsmart Future cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá phí chuyển nhượng là 111,5 tỷ VND.

(ix) Trong tháng 12 năm 2025, Công ty SV Tây Hà Nội 2 đã hoàn tất thủ tục giải thể.

17.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

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

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

17.3 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025					*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*				
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*	*Giá trị hợp lý (triệu VND)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*	*Giá trị hợp lý (triệu VND)*
Công ty Cổ phần VYHT ("Công ty VYHT")	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY Việt Nam")	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2")	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	9,45	9,45	343.621	-	(*)	9,45	9,45	343.621	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	0,00	51,00	342.909	-	(*)	0,00	51,00	342.909	-	(*)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ giải trí Newlife (i)	9,90	9,90	49.995	-	(*)	9,90	9,90	197.010	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long ("Công ty Hoàng Long") (ii)	1,46	1,46	76.360	-	(*)	0,00	0,00	-	-	(*)
TỔNG CỘNG			**8.070.943**	**-**				**8.141.598**	**-**	

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

(i) Trong tháng 6 năm 2025, Công ty đã nhận hoàn trả một phần vốn góp theo tỷ lệ sở hữu tương ứng với 147 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ giải trí Newlife, do Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ giải trí Newlife giảm vốn điều lệ.

(ii) Trong tháng 8 năm 2025, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty Hoàng Long với vốn điều lệ 5.222 tỷ VND, tương ứng với tỷ lệ sở hữu trực tiếp 99,96%. Đến tháng 9 năm 2025, Công ty đã lần lượt chuyển nhượng 49% và 49,5% cổ phần cho hai đối tác doanh nghiệp với giá phí lần lượt là 2.585 tỷ VND và 2.559 tỷ VND. Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát và ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Hoàng Long. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty Hoàng Long được trình bày là một khoản đầu tư khác.

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

18.1 *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	7.305.717	10.612.392
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	2.801.693	3.392.194
TỔNG CỘNG	**10.107.410**	**14.004.586**

18.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	45.328.628	27.398.885
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	105.592.034	4.293.983
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng và dịch vụ quản lý	623.707	369.138
TỔNG CỘNG	**151.544.369**	**32.062.006**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	*58.034.997*	*29.116.496*
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*93.509.372*	*2.945.510*

(i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại các dự án của Công ty.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.964.096	2.753.312	(4.860.726)	2.856.682
Thuế giá trị gia tăng	2.539.156	3.736.718	(3.981.615)	2.294.259
Thuế thu nhập cá nhân	110.791	690.029	(764.542)	36.278
Tiền sử dụng đất/thuê đất phải nộp	2.495.103	12.716.934	(15.211.180)	857
Các loại thuế và các khoản phải trả khác	437.592	184.212	(172.835)	448.969
TỔNG CỘNG	**10.546.738**	**20.081.205**	**(24.990.898)**	**5.637.045**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Trích trước giá trị nguyên giá các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	17.154.711	15.392.298
Trích trước chi phí xây dựng của hoạt động bất động sản, dịch vụ xây dựng, tổng thầu xây dựng và tư vấn xây dựng	9.866.760	8.349.185
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản và dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng	3.231.058	3.265.639
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	2.441.982	1.268.260
Trích trước các khoản chi phí khác	609.143	672.140
TỔNG CỘNG	**33.303.654**	**28.947.522**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*27.603.242*	*27.101.041*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*5.700.412*	*1.846.481*
Dài hạn		
Trích trước lãi vay phải trả	22.077	611.659
TỔNG CỘNG	**22.077**	**611.659**
Trong đó:		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	*22.077*	*42.099*
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	*569.560*

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	231.089	337.390
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	7.082	4.954
TỔNG CỘNG	**238.171**	**342.344**
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	210.034	286.189
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	3.531	6.004
TỔNG CỘNG	**213.565**	**292.193**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải trả lợi nhuận chia sẻ và các khoản phải trả khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	32.047.579	70.015.276
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	9.467.571	7.551.161
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (iii)	11.056.540	8.308.301
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iv)	7.000.362	6.120.726
Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản (v)	-	833.337
Kinh phí bảo trì phải trả (vi)	1.353.177	1.145.875
Các khoản phải trả từ nhận chi hộ (vii)	10.433.953	1.090.515
Phải trả theo Thư tín dụng (viii)	2.683.224	-
Các khoản phải trả khác (ix)	598.203	1.252.222
TỔNG CỘNG	**74.640.609**	**96.317.413**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	*30.601.859*	*26.792.026*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*44.038.750*	*69.525.387*
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	26.827.097	4.689.339
Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản (v)	833.337	143.126
Các khoản phải trả khác	38.349	30.676
TỔNG CỘNG	**27.698.783**	**4.863.141**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên khác	*24.468.350*	*1.530.676*
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*3.230.433*	*3.332.465*

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

- Khoản phải trả 22.308 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 Tập đoàn Vingroup - Công ty CP như được trình bày tại Thuyết minh số 4; và
- Khoản phải trả 1.377 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các lợi ích thu được từ việc sử dụng nguồn tiền trong các tài khoản thanh toán chung này như được trình bày tại Thuyết minh số 4; và
- Các khoản phải trả lợi nhuận chia sẻ cho một số đối tác với giá trị 8.563 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty.

22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

- Các khoản nhận góp vốn có giá trị 1.564 tỷ VND từ các đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh tại các dự án bất động sản của Công ty *(Thuyết minh số 8)*; và
- Các khoản nhận đặt cọc và góp vốn có giá trị 34.730 tỷ VND từ các công ty trong cùng Tập đoàn và đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh tại các dự án bất động sản của Công ty.

(iii) Bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các bất động sản của Công ty.

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản đặt cọc từ các đối tác cho Công ty để nhận chuyển nhượng các khoản đầu tư mà Công ty đang nắm giữ trong một công ty con và một công ty đối tác.

(v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản đặt cọc các công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng chuyển nhượng các công trình tại dự án của Công ty.

(vi) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua của nhà thấp tầng, chung cư của các dự án bất động sản của Công ty. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

(vii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản phải trả cho các công ty trong cùng Tập đoàn giá trị 8.992 tỷ VND liên quan đến các hợp đồng liên danh dự án bất động sản, theo đó các chi phí mà các công ty trong Tập đoàn đã đầu tư sẽ được Công ty bồi hoàn lại cho các công ty này.

(viii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản phải trả theo hình thức mua hẳn miễn truy đòi bộ chứng từ theo thư tín dụng với lãi suất 14%/năm.

(ix) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm nhận đặt cọc từ các đại lý môi giới và người thuê,...

23. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng, LC/LCUPAS *(Thuyết minh số 23.1)*	15.732.256	15.732.256	29.779.816	(30.013.327)	15.498.745	15.498.745
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 23.1)*	3.477.871	3.477.871	2.728.182	(5.052.613)	1.153.440	1.153.440
Vay từ các bên thứ 3 dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 23.2)*	297.550	297.550	-	(297.550)	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 23.3)*	8.946.271	8.946.271	10.613.065	(9.000.000)	10.559.336	10.559.336
Vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	15.700.472	15.700.472	42.893.771	(46.151.612)	12.442.631	12.442.631
	44.154.420	**44.154.420**	**86.014.834**	**(90.515.102)**	**39.654.152**	**39.654.152**
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 23.1)*	9.581.140	9.581.140	31.652.373	(12.108.211)	29.125.302	29.125.302
Vay từ các đối tác *(Thuyết minh số 23.2)*	500.000	500.000	297.550	(500.000)	297.550	297.550
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 23.3)*	22.335.768	22.335.768	21.399.565	(10.559.336)	33.175.997	33.175.997
Vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	33.050.992	33.050.992	405.188.016	(428.310.881)	9.928.127	9.928.127
	65.467.900	**65.467.900**	**458.537.504**	**(451.478.428)**	**72.526.976**	**72.526.976**
TỔNG CỘNG	**109.622.320**	**109.622.320**	**544.552.338**	**(541.993.530)**	**112.181.128**	**112.181.128**

23. VAY (tiếp theo)

23.1 *Vay ngân hàng*

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Số cuối năm*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Tài sản đảm bảo*
	Nguyên tệ	*Triệu VND*		
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	2.216.363	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 7 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	2.063.990	Tháng 4 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	1.617.078	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 10 năm 2026	(iii)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	1.475.246	Từ tháng 6 năm 2026 đến tháng 9 năm 2026	(iv)
Ngân hàng Mizuho - Hà Nội	USD	1.318.850	Tháng 5 năm 2026	Không
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	1.295.738	Tháng 5 năm 2026	(v)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	1.220.763	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026	(vi)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1.107.460	Tháng 1 năm 2026	(vii)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	885.736	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026	(viii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	871.964	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026	(ix)
Ngân hàng BNP Paribas	USD	791.310	Tháng 5 năm 2026	Không
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	VND	499.764	Từ tháng 3 đến tháng 10 năm 2026	(x)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	134.483	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 4 năm 2026	(xi)
TỔNG CỘNG		**15.498.745**		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Khoản vay	*Loại tiền*	*Lãi suất*
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 5,5% đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất trong năm 5,83%/năm đến 6,53%/năm

23. VAY (tiếp theo)

23.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 16) nắm giữ bởi Công ty và đối tác, hợp đồng tiền gửi của Công ty, một số quyền tài sản từ dự án của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một dự án bất động sản của một công ty con và một số tài sản cố định của công ty trong cùng Tập đoàn.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14) nắm giữ bởi Công ty.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, tài sản và quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 10 và số 16) nắm giữ bởi Công ty.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng, máy móc thiết bị của một công ty trong cùng Tập đoàn và một số cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP nắm giữ bởi bên liên quan.

(vii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, một số hợp đồng tiền gửi của một công ty con, một số hàng tồn kho của một công ty con , một bất động sản đầu tư của một công ty con, và quyền phải thu từ các hợp đồng xây dựng giữa một công ty con với Công ty và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

(viii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản cố định của một số công ty con, quyền tài sản của một dự án bất động sản và nguồn thu từ hoạt động cho thuê của một công ty con, một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(ix) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết, máy móc thiết bị của một công ty con, trung tâm thương mại của một công ty liên kết và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(x) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 16) một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(xi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

23. VAY (tiếp theo)

23.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Số cuối năm*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Tài sản đảm bảo*
	Nguyên tệ	*Triệu VND*		
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 1	VND	17.978.152	Tháng 9 năm 2030	(i)
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 2	VND	6.729.585	Tháng 7 năm 2032	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	4.571.005	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 2 năm 2029	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*1.153.440*		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	1.000.000	Tháng 12 năm 2027	(iv)
TỔNG CỘNG		**30.278.742**		
Trong đó:				
Vay dài hạn		*29.125.302*		
Vay dài hạn đến hạn trả		*1.153.440*		

Chi tiết lãi suất các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 7,7%/năm đến 11,5%/năm

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), bao gồm quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai, nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến hàng tồn kho tại một dự án bất động sản của Công ty.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10) và một số chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18) liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất liên quan đến một dự án bất động sản (Thuyết minh số 10).

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty.

23.2 Vay từ các đối tác

Vay từ các đối tác bao gồm:

- Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ một (01) đối tác với tổng giá trị 297,55 tỷ VND, không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 12%/năm, toàn bộ gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 1 năm 2027.

23. VAY (tiếp theo)

23.3 *Trái phiếu phát hành*

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối năm (triệu VND)*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.083.591	Tháng 11 năm 2026	(*)	(i)
	1.995.092	Tháng 4 năm 2026	(**)	Không
	1.995.092	Tháng 4 năm 2026	(**)	Không
	1.994.841	Tháng 5 năm 2026	(**)	Không
	2.490.720	Tháng 6 năm 2026	(**)	(ii)
	2.981.214	Tháng 3 năm 2027	(**)	Không
	993.707	Tháng 3 năm 2027	(**)	Không
	1.977.174	Tháng 10 năm 2027	(**)	(iii)
	1.977.576	Tháng 11 năm 2027	(**)	(iii)
	3.959.833	Tháng 12 năm 2027	(**)	(iii)
	6.434.833	Tháng 12 năm 2027	(**)	(iii)
	7.893.951	Tháng 2 năm 2029	(***)	(iii)
	6.908.462	Tháng 11 năm 2028	(***)	(iii)
	49.247	Tháng 12 năm 2028	(****)	(iii)
TỔNG CỘNG	**43.735.333**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	*33.175.997*			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*10.559.336*			

(*) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,875%/năm đến 9,275%/năm

(**) Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu

(***) Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu

(****) Lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, lãi suất trong năm là 12%/năm

23. VAY (tiếp theo)

23.3 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại trong nước.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và tài khoản thương mại tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa, dự phòng chi phí bảo hành cho các bất động sản đã bán theo điều khoản trong các hợp đồng mua bán. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng theo điều khoản bảo hành.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu năm	43.543.675	965.023	-	25.000	69.828.851	114.362.549
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	32.964.172	32.964.172
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(10.485.188)	-	-	(10.485.188)
Giảm vốn cổ phần từ cổ phiếu quỹ	(2.469.555)	(8.015.633)	10.485.188	-	-	-
Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
Số cuối năm	41.074.120	(7.050.610)	-	30.000	102.788.023	136.841.533
Năm nay						
Số đầu năm	41.074.120	(7.050.610)	-	30.000	102.788.023	136.841.533
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	35.890.163	35.890.163
Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
Số cuối năm	41.074.120	(7.050.610)	-	35.000	138.673.186	172.731.696

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

25.3 *Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi*

Đơn vị tính: cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

26. DOANH THU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**75.674.490**	**74.122.667**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*38.096.874*	*45.867.503*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	*19.448.750*	*6.926.753*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	*13.579.901*	*16.926.921*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	*3.136.263*	*2.701.212*
Doanh thu khác	*1.412.702*	*1.700.278*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**-**	**-**
Doanh thu thuần	**75.674.490**	**74.122.667**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*64.577.621*	*70.544.268*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*11.096.869*	*3.578.399*

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	2.305.520	5.386.712
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	10.886.682	10.972.054
TỔNG CỘNG	**13.192.202**	**16.358.766**
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày báo cáo tài chính hợp nhất	18.555.526	13.251.062

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức được chia (i)	21.677.441	8.058.177
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	5.197.968	11.026.063
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	5.361.243	7.768.938
Doanh thu tài chính khác	351.078	250.065
TỔNG CỘNG	**32.587.730**	**27.103.243**

(i) Thu nhập từ cổ tức được chia từ các khoản đầu tư của Công ty.

(ii) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số công ty con trong cùng tập đoàn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản của các đối tác này.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	654.296	342.765
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(813.292)	(265.693)

27. 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	29.271.620	30.570.556
Giá vốn dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	10.263.605	4.539.134
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	11.094.005	15.666.902
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	2.664.310	2.471.570
Giá vốn hoạt động khác	1.732.508	1.380.574
TỔNG CỘNG	**55.026.048**	**54.628.736**

28. 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	12.533.974	8.052.691
Chi phí lãi liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án	630.820	522.390
Lỗ chênh lệch tỷ giá	203.259	242.005
Chi phí tài chính khác	1.940.589	1.160.476
TỔNG CỘNG	**15.308.642**	**9.977.562**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	813.679	1.455.046
Chi phí quảng cáo tiếp thị	209.367	421.482
Chi phí vận hành, thuê mặt bằng kinh doanh	88.556	163.766
Chi phí bán hàng khác	62.152	770.670
TỔNG CỘNG	**1.173.754**	**2.810.964**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	506.004	682.545
Chi phí tài trợ, từ thiện	893.813	2.151.929
Chi phí nhân viên	138.532	188.665
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.075	13.210
Thuế phí và lệ phí	207.293	57.573
Trích lập dự phòng và chi phí quản lý doanh nghiệp khác	17.735	29.908
TỔNG CỘNG	**1.770.452**	**3.123.830**

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**4.431.895**	**6.796.333**
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản	3.255.735	6.259.333
Thu nhập từ hoàn nhập dự phòng	594.827	237.141
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	522.832	200.050
Thu nhập khác	58.501	99.809
Chi phí khác	**644.138**	**838.518**
Lãi/chi phí phạt	628.612	822.138
Chi phí khác	15.526	16.380
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**3.787.757**	**5.957.815**

31. 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	62.726.718	21.811.665
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.766.124	24.146.107
Chi phí nhân công	4.514.440	3.110.811
Chi phí tài trợ	893.813	2.151.929
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	1.103.602	346.639
Chi phí khác	243.374	252.689
TỔNG CỘNG	**91.248.071**	**51.819.840**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 *Chi phí thuế TNDN hiện hành*

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.753.312	3.685.131
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	127.606	(6.670)
TỔNG CỘNG	**2.880.918**	**3.678.461**

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*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**38.771.081**	**36.642.633**
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	7.754.216	7.328.527
Các khoản điều chỉnh:		
Cổ tức	(4.335.488)	(2.153.936)
Lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(573.490)	(1.611.635)
Chi phí không được khấu trừ	62.792	144.391
Điều chỉnh khác	(27.112)	(28.886)
Chi phí thuế TNDN	**2.880.918**	**3.678.461**

32.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	227.152	306.189	(79.037)	53.388
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	266.268	328.204	(61.936)	(54.574)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	28.752	15.385	13.367	(6.248)
Chênh lệch khác	667	667	-	14.104
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***522.839***	***650.445***		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			***(127.606)***	***6.670***

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam ("Công ty VEFAC")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 ("Công ty Khách sạn Landmark 81")	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 liên kết 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 Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng Công nghệ cao V-G ("Công ty V-G")	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI"), đã được sáp được sáp nhập vào Công ty VinSpeed	Công ty cùng chủ sở hữu đến ngày 22 tháng 10 năm 2025
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

Danh sách toàn bộ các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày tại Phụ lục 1.

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả mục đích hợp tác đầu tư cho công ty mẹ	31.612.357	-
		Đặt cọc và góp vốn vào công ty mẹ cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án bất động sản	7.141.351	1.500.000
		Bồi hoàn chi phí xây dựng và tiền thuê đất cho công ty mẹ	9.304.474	-
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản đã thu công ty mẹ	4.238.680	8.242.228
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản phải thu công ty mẹ	3.002.530	10.771.386
		Phí dịch vụ quản lý phải trả cho công ty mẹ	1.236.782	903.988
		Phí tư vấn bán hàng, kế toán và phát triển dự án phải thu công ty mẹ	1.031.949	540.784
		Nhận hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần và hợp đồng hợp tác kinh doanh từ công ty mẹ	817.752	27.975.000
		Nhận tạm ứng cho mục đích tư vấn bán hàng từ công ty mẹ	605.037	-
		Cấn trừ tạm ứng phí dịch vụ quản lý cho công ty mẹ	604.807	1.055.193
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý cho công ty mẹ	300.000	1.360.000
		Nhận tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản công ty mẹ	200.757	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần từ công ty mẹ	-	5.163.124
		Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng từ công ty mẹ	-	1.016.962

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty Thành phố Xanh	49.245.537	1.922.773
		Trả gốc vay cho Công ty Thành phố Xanh	46.235.463	1.492.000
		Cho vay phải thu từ Công ty Thành phố Xanh	18.180.932	12.796.900
		Cho vay đã thu từ Công ty Thành phố Xanh	19.291.932	9.767.573
		Nhận đặt cọc từ Công ty Thành phố Xanh cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000	-
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần cho Công ty Thành phố Xanh	2.214.000	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Thành phố Xanh	2.214.000	-
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả Công ty Thành phố Xanh	1.292.416	-
		Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng từ Công ty Thành phố Xanh	800.000	1.304.972
		Lãi vay phải trả cho Công ty Thành phố Xanh	775.152	1.846
		Lãi vay đã trả cho Công ty Thành phố Xanh	766.505	475
		Lãi vay phải thu từ Công ty Thành phố Xanh	500.724	322.362
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, kế toán và phát triển dự án từ Công ty Thành phố Xanh	126.404	695.568
		Hoàn cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh cho Công ty Thành phố Xanh	-	8.248.953
		Phải thu từ hoạt động xây dựng từ Công ty Thành phố Xanh	-	1.669.100

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty Metropolis Hà Nội	15.525.863	3.177.000
		Trả gốc vay cho Công ty Metropolis Hà Nội	12.034.000	-
		Cho vay đã thu từ Công ty Metropolis Hà Nội	8.084.422	9.170.808
		Cho vay phải thu từ công ty Metropolis Hà Nội	3.607.422	4.506.000
		Nhận chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Metropolis Hà Nội	2.405.880	15.908.948
		Lãi vay phải trả Công ty Metropolis Hà Nội	492.765	74.123
		Lãi vay đã thu từ Công ty Metropolis Hà Nội	13.715	848.234
		Nhận cổ tức được chia từ Công ty Metropolis Hà Nội	-	7.800.000
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Cho vay phải thu từ Công ty GS Củ Chi	435.000	887.000
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Trả gốc vay cho Công ty Sinh Thái	25.765.958	550.000
		Nhận gốc vay từ Công ty Sinh Thái	19.556.000	6.799.958
		Cho vay đã thu từ Công ty Sinh Thái	22.578.018	3.523.918
		Cho vay phải thu từ Công ty Sinh Thái	18.575.290	6.649.500
		Nhận cổ tức được chia từ Công ty Sinh Thái	9.818.400	-
		Cổ tức được chia đã thu từ Công ty Sinh Thái	9.818.400	-
		Lãi vay phải trả cho Công ty Sinh Thái	762.273	5.079
		Lãi vay đã trả cho Công ty Sinh Thái	767.352	-
		Lãi vay phải thu từ Công ty Sinh Thái	610.132	456.805
		Lãi vay đã thu từ Công ty Sinh Thái	12.626	1.177.268
Công ty Vịnh Xanh 1	Công ty con	Góp vốn vào Công ty Vịnh Xanh 1	-	3.871.626
		Phải thu từ hoạt động xây dựng từ Công ty Vịnh Xanh 1	-	662.920
Công ty Vịnh Xanh 2	Công ty con	Góp vốn vào Công ty Vịnh Xanh 2	-	4.324.324
		Phải thu từ hoạt động xây dựng từ Công ty Vịnh Xanh 2	-	786.352

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Trả gốc vay cho Công ty Thái Sơn	190.301.011	59.299.228
		Nhận gốc vay từ Công ty Thái Sơn	177.717.813	75.431.634
		Cho vay phải thu từ Công ty Thái Sơn	74.969.793	39.693.800
		Cho vay đã thu từ Công ty Thái Sơn	74.119.793	34.093.800
		Đặt cọc cho mục đích đầu tư và phát triển dự án bất động sản cho Công ty Thái Sơn	15.000.000	-
		Nhận thanh toán chuyển nhượng cổ phần cho công ty Thái Sơn	7.178.793	-
		Cấn trừ gốc vay phải trả Công ty Thái Sơn theo thỏa thuận cấn trừ công nợ ba bên	4.763.131	-
		Lãi vay phải trả cho Công ty Thái Sơn	1.645.548	661.550
		Lãi vay phải thu từ Công ty Thái Sơn	811.678	242.493
		Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng từ Công ty Thái Sơn	723.305	155.416
		Lãi vay đã trả cho công ty Thái Sơn	978.662	41.272
		Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng từ Công ty Thái Sơn	-	1.760.676
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng từ Công ty Cần Giờ	76.742.396	-
		Nhận gốc vay từ Công ty Cần Giờ	39.363.171	472.000
		Trả gốc vay cho Công ty Cần Giờ	36.651.000	13.000
		Tăng vốn góp trong Công ty Cần Giờ	13.982.271	-
		Cho vay đã thu từ Công ty Cần Giờ	15.919.171	9.359.434
		Nhận cổ tức được chia từ Công ty Cần Giờ	8.739.044	-
		Cho vay phải thu từ Công ty Cần Giờ	10.096.932	14.446.700
		Phải thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn bán hàng từ Công ty Cần Giờ	3.497.662	-
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, kế toán và phát triển dự án từ Công ty Cần Giờ	1.244.463	9.689
		Lãi vay phải trả cho công ty Cần Giờ	536.476	1.926
		Lãi vay phải thu từ Công ty Cần Giờ	395.428	513.438
		Lãi vay đã thu từ Công ty Cần Giờ	246.258	432.580
		Lãi vay nhập gốc phải thu Công ty Cần Giờ	222.239	-
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần cho Công ty Cần Giờ	-	3.997.500
		Chuyển nhượng cổ phần cho Công ty Cần Giờ	-	3.988.500

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty Trường Thịnh	2.017.034	-
		Trả gốc vay cho Công ty Trường Thịnh	1.963.034	-
		Cho vay đã thu từ Công ty Trường Thịnh	1.465.000	-
		Cho vay phải thu từ Công ty Trường Thịnh	9.000	768.000
Công Ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Cho vay đã thu từ Công ty Thiên Niên Kỷ	6.040.608	5.686.402
		Trả gốc vay cho Công ty Thiên Niên Kỷ	5.873.546	20.899.000
		Nhận gốc vay từ Công ty Thiên Niên Kỷ	3.640.091	9.572.402
		Chuyển giao gốc vay phải trả cho Công ty Thiên Niên Kỷ theo thỏa thuận cấn trừ công nợ ba bên	763.131	-
		Cho vay phải thu từ Công ty Thiên Niên Kỷ	440.608	11.286.402
		Lãi vay phải trả cho Công ty Thiên Niên Kỷ	96.374	687.401
		Lãi vay nhập gốc phải trả cho Công ty Thiên Niên Kỷ	-	752.486
		Lãi vay nhập gốc đã trả cho Công ty Thiên Niên Kỷ	-	752.486
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Bù trừ công nợ với Công ty SV Tây Hà Nội 2	34.091.795	-
		Cho vay đã thu từ Công ty SV Tây Hà Nội 2	9.365.777	4.765.000
		Lãi vay phải thu từ Công ty SV Tây Hà Nội 2	206.582	3.104.725
		Cho vay phải thu từ Công ty SV Tây Hà Nội 2	163.000	39.027.500
Công ty Delta	Công ty con	Góp vốn cho Công ty Delta	2.844.300	-
		Nhận gốc vay từ Công ty Delta	890.744	-
Công ty TPX Holding	Công ty con	Cho vay đã thu từ Công ty TPX Holding	5.600.000	-
		Trả gốc vay cho Công ty TPX Holding	5.600.000	-
		Cho vay phải thu từ Công ty TPX Holding	1.100.728	4.500.000
		Nhận gốc vay từ Công ty TPX Holding	1.100.000	4.500.000

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Trả gốc vay cho Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	12.634.822	500.050
		Cho vay đã thu từ Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	6.563.398	-
		Nhận gốc vay từ Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	5.782.000	7.361.925
		Nhận cổ tức được chia từ Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	2.463.300	-
		Cổ tức được chia đã thu từ Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	2.463.300	-
		Cho vay phải thu từ Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	1.587.654	3.688.100
		Lãi vay đã trả cho Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	852.574	-
		Lãi vay phải trả cho Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	353.334	84.134
Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Công ty con	Trả gốc vay cho Công ty Đô thị Đại học Berjaya	1.028.673	-
		Thanh lý cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh cho Công ty Đô thị Đại học Berjaya	-	2.570.673
Công ty Cam Ranh	Công ty con	Phải trả Công ty Cam Ranh chi hộ tiền thuê đất	10.050.034	-
		Đã trả Công ty Cam Ranh chi hộ tiền thuê đất	8.414.722	-
		Nhận gốc vay từ Công ty Cam Ranh	1.433.000	3.216.395
		Trả gốc vay cho Công ty Cam Ranh	303.605	3.120.000
		Góp vốn cho Công ty Cam Ranh	-	4.924.849
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Cho vay đã thu từ Công ty KCN Vinhomes	6.124.660	-
		Trả gốc vay cho Công ty KCN Vinhomes	5.153.554	3.983.900
		Cho vay phải thu từ Công ty KCN Vinhomes	1.963.000	5.937.000
		Nhận gốc vay từ Công ty KCN Vinhomes	1.144.707	6.541.000
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	Góp vốn cho Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	8.500.000	-
		Nhận gốc vay từ Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	5.207.500	801.162
		Trả gốc vay cho Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	4.362.100	54.650

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Cho vay phải thu từ Công ty Vincons Windows	3.254.921	211.000
		Nhận hoàn trả tạm ứng từ Công ty Vincons Windows cho mục đích xây dựng	886.460	-
		Trả gốc vay cho Công ty Vincons Windows	784.500	289.000
		Nhận gốc vay từ Công ty Vincons Windows	-	1.073.500
		Cho vay đã thu từ Công ty Vincons Windows	-	487.000
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	Trả gốc vay cho Công ty Muối Cam Ranh	370.900	226.600
Công ty Vincons	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ xây dựng cho Công ty Vincons	44.672.659	4.308.087
		Nhận hoàn trả tạm ứng từ Công ty Vincons cho mục đích xây dựng	12.325.285	-
		Chuyển giao gốc vay phải trả cho Công ty Vincons theo thỏa thuận cấn trừ công nợ ba bên	4.000.000	-
		Phải trả dịch vụ xây dựng cho Công ty Vincons	2.907.333	1.713.167
		Cấn trừ tạm ứng dịch vụ xây dựng cho Công ty Vincons	1.786.369	3.843.888
		Góp vốn cho Công ty Vincons	-	891.000
Công ty Đại An	Công ty con	Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Đại An	7.008.000	-

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chuyển tiền phải hoàn trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty VEFAC	62.859.763	34.242.332
		Thu hộ tiền thu dự án từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả cho Công ty VEFAC	7.458.605	97.130.917
		Chuyển giao công nợ liên quan đến phần dự án chuyển nhượng từ công ty VEFAC cho một đối tác	4.989.432	-
		Phí tư vấn bán hàng, kế toán và phát triển dự án phải thu từ Công ty VEFAC	2.797.532	69.194
		Chi hộ phải thu từ công ty VEFAC	1.547.980	548.598
		Lợi nhuận phân chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh từ công ty VEFAC	984.474	516.764
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi tài trợ cho công ty Vinacademy	-	905.000
Công ty Cổ Phần Vinpearl Landmark 81	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	-	340.000
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Đã thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher từ Công ty Vinfast Trading	337.949	-
		Chi phí mua hàng hóa phải trả cho công ty Vinfast Trading	102.711	1.575.375
		Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher từ Công ty Vinfast Trading	-	815.615
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Doanh thu từ chuyển nhượng tài sản cho công ty Vinschool	135.971	982.744
		Nhận thanh lý cọc chuyển nhượng dự án cho công ty Vinschool	-	992.431
		Chuyển nhượng cổ phần của công ty Vinschool	-	406.431

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi tài trợ cho công ty Vinmec	500.000	1.191.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng từ Công ty Cổ phần Vinpearl	12.500.000	-
Công ty CP Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản từ công ty Vincom Retail	-	833.337
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Xanh V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Doanh thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng từ công ty V-G	-	488.734

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ một số khoản vay và cho vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền (ngoại trừ một số khoản đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần). Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty được đảm bảo bằng 816 triệu cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn, được nắm giữ bởi một số bên liên quan là các công ty cùng chủ sở hữu của Tập đoàn.

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
***Phải thu ngắn hạn của khách hàng** (Thuyết minh số 6.1)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng	249.894	567.867
		Phải thu từ hoạt động hợp tác vận hành cho thuê bất động sản	51.122	466
		Phải thu khác	11.336	40.406
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	2.008.690	2.179.482
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý và tổng thầu xây dựng	145.514	13.958
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	19.879	37.397
		Phải thu khác	2.791	16.825
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	1.227.992	4.346
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	21.390	266.163
		Phải thu khác	20.126	8.858
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	5.479	64.439
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	4.077	38.643
		Phải thu khác	3.627	7.413
Công ty Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Chịu sự kiểm soát chung đến ngày 22 tháng 10 năm 2025	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	59.868	71.833
		Phải thu khác	61.608	36.109
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	72.500	79.261
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	86.499	57.666
		Phải thu khác	9.126	9.290
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý và tổng thầu xây dựng	140.534	140.534
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	318.628	284.149
			4.520.680	**3.925.105**

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Trả trước cho người bán *(Thuyết minh số 6.2)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý	-	304.807
Công ty Vincons	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	36.437.551	11.243.450
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	97.168	982.442
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ, hàng hóa	67.631	59.897
Các bên liên quan khác		Trả trước khác	19.081	38.213
			36.621.431	**12.628.809**

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 8)*				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	168.346	168.346
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	64.401	-
		Phải thu từ lãi vay	258.437	63.465
		Phải thu khác	3.760	8.831
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.824.766	2.824.766
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	74.293	73.679
		Phải thu từ lãi vay	418.756	63.279
		Phải thu khác	-	11.559
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	-	2.684.401
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	75.000	1.028.282
		Phải thu khác	543	2.474
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	-	4.526.259
Công ty Bảo Lai	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	215.729	157.378
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	459.162	80.040
		Phải thu khác	1.080	5.004
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	13.660	55.140
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	493.778	224.272
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	-	72.841
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	-	61.593
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa	-	337.949
		Phải thu khác	1.542	2.340
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	-	184.466
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	-	58.329
Công ty Vincons Window	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	100.369	-
		Phải thu khác	1.131	-
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ thu chi hộ	940.692	548.598
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	93.327	40.030
			6.208.772	**13.283.321**

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Phải thu dài hạn khác *(Thuyết minh số 8)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn và đặt cọc hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án	25.823.410	18.583.601
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.247.494	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	316.602	316.602
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.227.661	988.505
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	7.968	22.074
			29.623.135	**19.910.782**
Tài sản dài hạn khác *(Thuyết minh số 12)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	28.202.000	28.164.928
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án	15.000.000	-
			43.202.000	**28.164.928**

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 18.1)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	464.287	-
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	44.222	150.378
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	191.943	46.892
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	1.742.755	3.018.991
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phí dịch vụ phải trả	118.876	272
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	16.549	49.320
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	-	5.561
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải trả từ hoạt động tổng thầu	95.049	-
		Chi phí mua hàng phải trả	-	16.491
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	128.012	104.289
			2.801.693	**3.392.194**

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 18.2)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	1.016.962	1.016.962
		Nhận ứng trước cho hoạt động tư vấn	370.257	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	76.742.396	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	2.599.031	1.799.031
		Nhận ứng trước phí quản lý công ty mẹ	76.143	-
		Nhận ứng trước cho hoạt động tư vấn	7.492	26.103
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Nhận ứng trước phí quản lý công ty mẹ	69.207	-
		Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	21.359	16.745
Công ty Gia Lâm	Công ty con	Nhận ứng trước phí quản lý công ty mẹ	56.571	-
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hoạt động tư vấn	40.358	77.073
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	12.500.000	-
Các bên liên quan khác		Tạm ứng khác	9.596	9.596
			93.509.372	**2.945.510**

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 20)*				
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động xây dựng	3.775.453	724.401
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	-	261.791
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động bán hàng	88.461	131.866
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động xây dựng	139.103	330.206
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	16.425	-
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	33.700	-
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	239.993	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	399.125	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	794.001	-
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	-	66.467
Công ty Cam Ranh	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	125.723	-
Các bên liên quan khác		Chi phí phải trả khác	88.428	331.750
			5.700.412	**1.846.481**
Chi phí phải trả dài hạn *(Thuyết minh số 20)*				
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	287.760
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	127.281
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	74.123
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	33.173
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	24.881
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	1.846
Các bên liên quan khác		Chi phí phải trả khác	-	20.496
			-	**569.560**

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 22)*				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	22.307.883	-
		Phải trả từ thu hộ chi hộ	6.791.841	11,240
		Phải trả khác	2.937	
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	5.129.226
Công ty Cam Ranh	Công ty con	Phải trả từ thu hộ chi hộ	2.238.054	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	4.000.000	-
		Phải trả liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	1.292.416	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	833.304
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	736.376	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ thu hộ chi hộ	25.055	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải trả từ thu hộ chi hộ	47.897	44.132
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ thu hộ chi hộ	15.101	78.822
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	1.377.381	63.348.366
Công ty Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Chịu sự kiểm soát chung đến ngày 22 tháng 10 năm 2025	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	54.249	67.999
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	20.334	12.298
			44.038.750	**69.525.387**

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 22)*				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	143.126
		Nhận đặt cọc hợp tác phát triển dự án	-	736.376
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.330.200	1.330.200
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.560.233	782.763
Công ty Vinpearl Lanmark 81	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	340.000	340.000
			3.230.433	**3.332.465**

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

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	6.668.863	12%	Tháng 12 năm 2026
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	3.440.847	12%	Tháng 12 năm 2026
Công ty Đầu tư Cam Ranh	Công ty con	1.132.000	12%	Từ tháng 5 đến tháng 9 năm 2026
Công ty Delta	Công ty con	890.744	12%	Tháng 10 năm 2026
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	133.412	12%	Tháng 12 năm 2026
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	64.546	12%	Tháng 12 năm 2026
Công ty Sơn Thái	Công ty con	55.000	12%	Từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2026
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	54.000	12%	Tháng 9 năm 2026
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	3.219	12%	Tháng 11 năm 2026
		12.442.631		

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*
Công ty Vincons	Công ty con	4.000.000	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty Cần Giờ	Công ty con	3.171.171	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	1.458.500	12%	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2027
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	990.131	12%	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2027
Công ty Thái Sơn	Công ty con	264.325	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	44.000	12%	Tháng 2 năm 2027
		9.928.127		

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*
Công ty Thái Sơn	Công ty con	5.650.000	12%	Từ tháng 6 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026
Công ty Vincons Windows	Công ty con	2.803.921	12%	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	2.416.160	12%	Từ tháng 6 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026
Công ty Sinh Thái	Công ty con	1.623.655	12%	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026
Công ty Bảo Lai	Công ty con	495.363	12%	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026
Công ty TPX Holding	Công ty con	728	12%	Tháng 5 năm 2026
		12.989.827		

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn*
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	4.489.000	12%	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 2 năm 2028
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	825.654	12%	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 2 năm 2027
Công ty Thái Sơn	Công ty con	800.000	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty Vincons Windows	Công ty con	451.000	12%	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 2 năm 2027
Công ty Sinh Thái	Công ty con	192.000	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	70.296	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	27.000	12%	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 2 năm 2027
Công ty Bảo Lai	Công ty con	4.600	12%	Tháng 1 năm 2027
		6.859.550		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

33.5 *Các giao dịch với các bên liên quan khác*

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

Đơn vị tính: triệu VND

		Thù lao (*)	
	Chức danh	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	9.724	6.855
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	3.219	3.136
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	1.286	969
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	1.350	1.979
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	1.491	1.441
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	1.491	1.441
Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	1.326	1.281
TỔNG CỘNG		**19.887**	**17.102**

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

		Thu nhập	
	Chức danh	*Năm nay*	*Năm trước*
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	12.148	17.811
Các thành viên quản lý khác		32.707	29.659
TỔNG CỘNG		**44.855**	**47.470**

Thù lao chi trả cho Ban kiểm soát ("BKS"):

Đơn vị tính: triệu VND

		Năm nay	*Năm trước*
Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh	Trưởng BKS đến ngày 23 tháng 4 năm 2025	-	-
Ông Trần Minh Anh	Trưởng BKS từ ngày 23 tháng 4 năm 2025	310	-
Các thành viên BKS		144	312
TỔNG CỘNG		**454**	**312**

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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.

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh bất động sản	*Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng*	*Hoạt động tư vấn bán hàng*	*Hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*38.096.874*	*13.579.901*	*17.935.673*	*6.062.042*	*-*	*75.674.490*
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	*-*	*90.462*	*1.007.920*	*430.692*	*(1.529.074)*	*-*
Tổng doanh thu	38.096.874	13.670.363	18.943.593	6.492.734	(1.529.074)	75.674.490
Kết quả						
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	*7.721.213*	*2.336.903*	*9.987.848*	*(125.428)*	*(445.846)*	*19.474.690*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						*19.296.391*
Lợi nhuận thuần trước thuế						*38.771.081*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						*(2.880.918)*
Lợi nhuận thuần sau thuế						*35.890.163*
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định						
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	*74.173*	-	*74.173*
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	*11.461.815*	-	*11.461.815*
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	-	-	1.103.602	-	1.103.602
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	*334.819.366*	*32.655.912*	*3.927.451*	*15.865.131*	*(1.798.352)*	*385.469.508*
Tài sản không phân bổ (ii)						*204.903.176*
Tổng tài sản						590.372.684
Công nợ bộ phận	*132.246.800*	*118.958.163*	*1.955.644*	*4.623.362*	*1.798.352*	*259.582.321*
Công nợ không phân bổ (iii)						*158.058.667*
Tổng công nợ						417.640.988

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh bất động sản	*Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng*	*Hoạt động tư vấn bán hàng*	*Hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*45.867.503*	*16.926.921*	*6..201.421*	*5.126.822*	-	*74.122.667*
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	*115.508*	*915.637*	*699.484*	*(1.730.629)*	-
Tổng doanh thu	45.867.503	17.042.429	7.117.058	5.826.306	(1.730.629)	74.122.667
Kết quả						
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	*24.099.986*	*1.014.716*	*3.074.818*	*(3.304)*	*(477.186)*	*27.709.030*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	-	-	-	-	-	*8.933.603*
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	-	-	-	*36.642.633*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	*(3.678.461)*
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	*32.964.172*
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định						
Tài sản cố định	-	-	-	*72.707*	-	*72.707*
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	*4.540.133*	-	*4.540.133*
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	-	-	*346.639*	-	*346.639*
Tại 31 tháng 12 năm 2024						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	*265.835.794*	*7.684.825*	*2.901.069*	*20.578.840*	*(1.909.977)*	*295.090.551*
Tài sản không phân bổ (ii)						*141.648.309*
Tổng tài sản						436.738.860
Công nợ bộ phận	*166.125.222*	*15.031.389*	*689.421*	*2.381.774*	*(1.909.977)*	*182.317.829*
Công nợ không phân bổ (iii)						*117.579.498*
Tổng công nợ						299.897.327

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

(i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, 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, chi phí trả trước, phải thu về cho vay, dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, tài sản khác, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công ty con, đầu tư vào các công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, tài sản cố định vô hình và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác và vay và nợ thuê tài chính.

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	64.497	89.780
Trên 1 đến 5 năm	144.298	206.308
Trên 5 năm	1.611.721	1.600.757
TỔNG CỘNG	**1.820.516**	**1.896.845**

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết các hợp đồng cho thuê văn phòng và các bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả 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	519.916	411.345
Trên 1 đến 5 năm	1.247.880	1.361.112
Trên 5 năm	1.495.136	1.502.141
TỔNG CỘNG	**3.262.932**	**3.274.598**

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

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 ước tính là 99.627 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2024 là: 5.876 tỷ VND).

Cam kết liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần

Công ty, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một số đối tác doanh nghiệp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản cxam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 1.973 tỷ VND.

Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh chia sẻ lợi nhuận cho đối tác và cam kết khác liên quan đến các dự án bất động sản

Công ty đã ký kết các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác. Theo đó, Công ty cam kết chia sẻ lợi nhuận, hoàn trả vốn góp và các cam kết theo thời hạn quy định trong hợp đồng.

Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác kinh doanh 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 2025, khoản cam kết góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty còn phải chi trả là 747,2 tỷ VND.

Ngoài ra, Công ty đã ký Thỏa thuận đầu tư khung với một đối tác cho một phần dự án bất động sản mà một công ty con làm chủ đầu tư. Theo thỏa thuận này, đối tác có quyền hưởng cổ tức cố định và cổ tức thưởng.

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

Công ty đã nhận được chấp thuận liên danh với các đối tác để trở thành nhà đầu tư thực hiện một số dự án bất động sản. Theo đó, Công ty và các đối tác sẽ thực hiện góp vốn theo tỷ lệ được quy định tại các văn bản liên quan được ban hành bởi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tương ứng với 15% tổng vốn đầu tư của các dự án liên danh.

Các cam kết đặt cọc cho mục đích ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án bất động sản

Công ty đã ký kết Thỏa thuận nguyên tắc với một đối tác doanh nghiệp trong Liên danh cho mục đích phát triển một số dự án bất động sản, với tổng số tiền đặt cọc là 113.493 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo thỏa thuận này là 60.950 tỷ VND.

Công ty đã ký kết thỏa thuận nguyên tắc với một số đối tác là các tổ chức kinh tế sở hữu một số dự án bất động sản tiềm năng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo các thỏa thuận này là 2.660 tỷ VND.

Các cam kết bảo lãnh thanh toán cho một số công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay/trái phiếu/thư tín dụng của một số công ty con. Tổng nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 3.955 tỷ VND.

Cam kết đặt cọc cho mục đích mua sắm tài sản

Trong tháng 8 năm 2025, Công ty đã ký kết một số thỏa thuận với một đối tác để mua một số tài sản phục vụ cho mục đích vận chuyển. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà công ty phải thanh toán là 38.354.150 EUR

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

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

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

Cam kết sử dụng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty và các Công ty trong cùng tập đoàn

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

Cam kết sử dụng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của các đối tác doanh nghiệp

Công ty đã cam kết sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho các khoản vay liên quan đến việc nhận đặt cọc từ các đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng dự án.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	254.435.829	80.068.226
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	21.540.000	20.201.150
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(265.171.104)	(57.286.473)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(9.000.000)	(4.440.000)

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

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Thảo	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*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%	98,40%	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã 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	99,00%	99,00%	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường 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%	69,14%	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường 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	100,00%	99,57%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, 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 Sài Gòn, 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 ĐTĐH Berjaya	97,54%	97,40%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, 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%	97,51%	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, Phường 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%	99,57%	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50%	67,50%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, 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) (iii)	Công ty Thái Sơn	100,00%	66,24%	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, 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 Kỷ	Công ty Thiên Niên Kỷ	100,00%	100,00%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, 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%	99,66%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, 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%	93,26%	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00%	99,79%	Số 110 Đặng Công Bỉnh, ấp 6, Xã Bà Điểm, 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%	99,12%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	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 Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48%	89,68%	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đông Ngạc, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
18	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00%	89,68%	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
19	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00%	89,68%	Thôn Khau Ca, Xã Mường Lai, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
20	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	100,00%	86,31%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00%	89,90%	Thôn Bản Ro, Xã Tân Lĩnh, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00%	89,68%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00%	90,96%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99%	93,25%	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	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 Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
26	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty Vincons Windows	100,00%	100,00%	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Hoàn thiện công trình xây dựng
27	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00%	100,00%	Cây số 15, Km 1497, Phường Bắc Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
28	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh (i)	Công ty Trường Thịnh	99,00%	98,58%	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	Công ty Cá Tầm	100,00%	99,79%	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	Công ty Hiệp Thành Công	100,00%	99,79%	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00%	96,89%	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	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 Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	Công ty TS Holding	65,99%	65,71%	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	Công ty TPX Holding	99,99%	92,84%	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	Công ty Sao Mai	100,00%	66,24%	Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (i)	Công ty Cam Ranh	100,00%	99,82%	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	Công ty Bảo Lai Green	100,00%	89,68%	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
38	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	Công ty Vịnh Xanh 1	99,74%	99,74%	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
39	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	Công ty Vịnh Xanh 2	99,77%	99,77%	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	100,00%	99,12%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TT	*Tên công ty*	*Tên viết tắt*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
41	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	100,00%	99,77%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VinES (i)	Công ty VinES	100,00%	99,70%	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
43	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương (i)	Công ty Hướng Dương	80,63%	80,35%	Tòa nhà văn phòng Techno Park, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, xã Gia Lâm, 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.

(iii) Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Đại An đã sáp nhập Vào Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn.

Vinhomes Joint Stock Company

Separate financial statements

For the year ended 31 December 2025



Shape the future
with confidence

CONTENTS

	Pages
General information	1 - 2
Report of the Management	3 - 4
Independent auditors' report	5 - 6
Separate balance sheet	7 - 10
Separate income statement	11
Separate cash flow statement	12 - 13
Notes to the separate financial statements	14 - 94
Appendix 1 – The Company's subsidiaries as at 31 December 2025	95 - 99

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. issued by the Hanoi Department of Finance (formerly the Hanoi Department of Planning and Investment) on 6 March 2008 and the Enterprise Registration Certificate No. 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company. The Company also subsequently received amended Enterprise Registration Certificates with the 39th amendment dated 29 April 2025 as the latest.

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

The head office of the Company is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam and its two independent branches are located at Ha Noi street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Vietnam and at the Dream City Eco-Urban Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam.

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

BOARD OF DIRECTORS

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

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

SUPERVISORY BOARD

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

Mr. Tran Minh Anh	Head of the Supervisory Board	Appointed on 23 April 2025
Ms. Nguyen Le Van Quynh	Head of the Supervisory Board	Resigned on 23 April 2025
Ms. Pham Ngoc Lan	Member	
Ms. Hoang Thi Phuong	Member	Appointed on 23 April 2025
Ms. Le Thi Duyen	Member	Resigned on 23 April 2025

THE MANAGEMENT

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

Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer	
Ms. Mai Thu Thuy	Deputy Chief Executive Officer	
Mr. Dang Minh Hai	Deputy Chief Executive Officer	
Mr. Pham Van Khuong	Deputy Chief Executive Officer	Resigned on 9 August 2025

LEGAL REPRESENTATIVES

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

Mr. Pham Thieu Hoa	Chairman
Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer
Mr. Dang Minh Hai	Deputy Chief Executive Officer

AUDITOR

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

REPORT OF THE MANAGEMENT

The Management of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is pleased to present this report and the separate financial statements of the Company for the year ended 31 December 2025.

THE MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

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

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

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

STATEMENT BY THE MANAGEMENT

The Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying separate financial statements give a true and fair view of the separate financial position of the Company as at 31 December 2025 and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements.

The Company has subsidiaries as disclosed in the separate financial statements. The Company prepared these separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System, and the relevant legal regulations on the preparation and presentation of the separate financial statements. In addition, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2025 dated 20 March 2026 in accordance with the above prevailing regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT (continued)

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

Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

20 March 2026

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

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

Shape the future
with confidence

Reference: 11536456/68627498

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: The Shareholders of Vinhomes Joint Stock Company

We have audited the accompanying separate financial statements of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") as prepared on 20 March 2026 and set out on pages 7 to 96, which comprise the separate balance sheet as at 31 December 2025, the separate income statement and the separate cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

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

Auditors' responsibility

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Opinion

In our opinion, the separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of the Company as at 31 December 2025, and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited

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

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

Hanoi, Vietnam

23 March 2026

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SEPARATE BALANCE SHEET
as at 31 December 2025

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	**A. CURRENT ASSETS**		**370,623,744**	**250,759,416**
110	***I. Cash and cash equivalents***	***4***	***47,738,170***	***26,698,485***
111	1. Cash		16,948,142	19,794,899
112	2. Cash equivalents		30,790,028	6,903,586
120	***II. Short-term investments***		***1,352,185***	***3,154,587***
121	1. Held-for-trading securities		-	2,028,250
123	2. Held-to-maturity investments	5	1,352,185	1,126,337
130	***III. Current accounts receivable***		***180,374,822***	***184,186,086***
131	1. Short-term trade receivables	6.1	16,575,452	15,900,757
132	2. Short-term advances to suppliers	6.2	61,362,726	21,642,184
135	3. Short-term loan receivables	7	13,176,915	92,746,033
136	4. Other short-term receivables	8	89,336,293	54,051,266
137	5. Provision for doubtful short-term receivables	9	(76,564)	(154,154)
140	***IV. Inventories***	***10***	***63,432,101***	***22,033,514***
141	1. Inventories		63,434,616	22,036,029
149	2. Provisions for obsolete inventories		(2,515)	(2,515)
150	***V. Other current assets***		***77,726,466***	***14,686,744***
151	1. Short-term prepaid expenses	11	1,053,254	595,804
155	2. Other current assets	12	76,673,212	14,090,940

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**219,748,940**	**185,979,444**
210	***I. Long-term receivables***		***36,652,626***	***68,989,043***
215	1. Long-term loan receivables	7	6,860,858	1,077,716
216	2. Other long-term receivables	8	29,791,768	67,911,327
220	***II. Fixed assets***		***4,289,350***	***2,424,177***
221	1. Tangible fixed assets	13	4,208,123	2,408,281
222	Cost		4,804,233	2,872,619
223	Accumulated depreciation		(596,110)	(464,338)
227	2. Intangible fixed assets		81,227	15,896
228	Cost		263,464	184,724
229	Accumulated amortisation		(182,237)	(168,828)
230	***III. Investment properties***	***14***	***2,893,128***	***3,829,951***
231	1. Cost		5,419,527	5,596,951
232	2. Accumulated depreciation		(2,526,399)	(1,767,000)
240	***IV. Long-term assets in progress***		***13,999,613***	***4,720,878***
242	1. Construction in progress	16	13,999,613	4,720,878
250	***V. Long-term investments***	***17***	***98,886,958***	***74,050,999***
251	1. Investments in subsidiaries	17.1	90,962,610	66,076,496
252	2. Investments in associates	17.2	87,991	87,991
253	3. Investments in other entities	17.3	8,070,943	8,141,598
254	4. Provision for long-term investments	17.1	(235,586)	(256,086)
255	5. Held-to-maturity investments		1,000	1,000
260	***VI. Other long-term assets***		***63,027,265***	***31,964,396***
261	1. Long-term prepaid expenses	11	891,352	810,682
262	2. Deferred tax assets	32.3	522,839	650,445
268	3. Other long-term assets	12	61,613,074	30,503,269
270	**TOTAL ASSETS**		**590,372,684**	**436,738,860**

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

Currency: million VND

Code	*RESOURCES*	*Notes*	*Ending balance*	*Beginning balance*
300	**C. LIABILITIES**		**417,640,988**	**299,897,327**
310	***I. Current liabilities***		***315,335,770***	***226,821,394***
311	1. Short-term trade payables	18.1	10,107,410	14,004,586
312	2. Short-term advances from customers	18.2	151,544,369	32,062,006
313	3. Statutory obligations	19	5,637,045	10,546,738
315	4. Short-term accrued expenses	20	33,303,654	28,947,522
318	5. Short-term unearned revenues	21	238,171	342,344
319	6. Other short-term payables	22	74,640,609	96,317,413
320	7. Short-term loans	23	39,654,152	44,154,420
321	8. Short-term provisions	24	210,360	446,365
330	***II. Non-current liabilities***		***102,305,218***	***73,075,933***
333	1. Long-term accrued expenses	20	22,077	611,659
336	2. Long-term unearned revenues	21	213,565	292,193
337	3. Other long-term liabilities	22	27,698,783	4,863,141
338	4. Long-term loans	23	72,526,976	65,467,900
342	5. Long-term provisions	24	1,843,817	1,841,040

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

Currency: million VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
400	**D. OWNERS' EQUITY**		**172,731,696**	**136,841,533**
410	***I. Capital***	***25***	***172,731,696***	***136,841,533***
411	1. Issued share capital		41,074,120	41,074,120
411a	*- Ordinary shares with voting rights*		*41,074,120*	*41,074,120*
412	2. Share premium		(7,050,610)	(7,050,610)
420	3. Other funds belonging to owners' equity		35,000	30,000
421	4. Undistributed earnings		138,673,186	102,788,023
421a	*- Undistributed earnings by the end of prior year*		*102,783,023*	*69,823,851*
421b	*- Undistributed earnings of current year*		*35,890,163*	*32,964,172*
440	**TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY**		**590,372,684**	**436,738,860**

Hanoi, Vietnam

20 March 2026

Nguyen Thi Thu Thao	Do Duc Hieu	Nguyen Thu Hang
Preparer	Chief Accountant	Chief Executive Officer

SEPARATE INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2025

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	26.1	75,674,490	74,122,667
02	2. Deductions	26.1	-	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	26.1	75,674,490	74,122,667
11	4. Cost of goods sold and services rendered	27	(55,026,048)	(54,628,736)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		20,648,442	19,493,931
21	6. Finance income	26.2	32,587,730	27,103,243
22	7. Finance expenses	28	(15,308,642)	(9,977,562)
23	*In which: Interest expenses and bond issuance costs*		*(12,533,974)*	*(8,052,691)*
25	8. Selling expenses	29	(1,173,754)	(2,810,964)
26	9. General and administrative expenses	29	(1,770,452)	(3,123,830)
30	10. Operating profit		34,983,324	30,684,818
31	11. Other income	30	4,431,895	6,796,333
32	12. Other expenses	30	(644,138)	(838,518)
40	13. Other profit		3,787,757	5,957,815
50	14. Accounting profit before tax		38,771,081	36,642,633
51	15. Current corporate income tax expense	32.1	(2,753,312)	(3,685,131)
52	16. Deferred tax (expense)/income	32.3	(127,606)	6,670
60	17. Net profit after corporate income tax		35,890,163	32,964,172

Hanoi, Vietnam

20 March 2026

Nguyen Thi Thu Thao	Do Duc Hieu	Nguyen Thi Hang
Preparer	Chief Accountant	Chief Executive Officer

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2025

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	**Profit before tax**		**38,771,081**	**36,642,633**
	Adjustments for:			
02	Depreciation of tangible fixed assets and investment properties and amortisation of intangible fixed assets	31	1,103,602	346,639
03	(Reversal of provisions)/provisions		(226,764)	127,479
04	Foreign exchange losses arising from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		20,903	242,005
05	Profits from investing activities		(35,590,201)	(30,822,375)
06	Interest expenses and bond issuance costs	28	12,533,974	8,052,691
08	**Operating profit before changes in working capital**		**16,612,595**	**14,589,072**
09	Increase in receivables		(33,115,784)	(36,942,008)
10	(Increase)/decrease in inventories		(41,832,516)	9,665,683
11	Increase in payables (other than interest, corporate income tax)		115,138,874	40,984,882
12	Increase in prepaid expenses		(538,121)	(162,128)
13	Decrease in held-for-trading securities		2,028,250	-
14	Interest paid		(12,844,275)	(8,451,249)
15	Corporate income tax paid	19	(4,860,726)	(9,455,307)
20	**Net cash flows from operating activities**		**40,588,297**	**10,228,945**
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(20,835,010)	(3,483,520)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		29,170	2,007,312
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(63,359,049)	(95,479,149)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		138,045,692	29,383,351
25	Payments for investments in other entities		(127,253,508)	(25,841,716)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		18,246,613	48,239,587
27	Interest and dividends received		33,772,755	20,671,638
30	**Net cash flows used in investing activities**		**(21,353,337)**	**(24,502,497)**

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2025

Currency: million VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*Current year*	*Previous year*
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
32	Capital redemption		-	(10,485,188)
33	Drawdown of borrowings		275,975,829	100,269,376
34	Repayment of borrowings		(274,171,104)	(61,726,473)
40	**Net cash flows from financing activities**		**1,804,725**	**28,057,715**
50	**Net increase in cash for the year**		**21,039,685**	**13,784,163**
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the year**		**26,698,485**	**12,914,322**
70	**Cash and cash equivalents at the end of the year**	**4**	**47,738,170**	**26,698,485**

Hanoi, Vietnam

20 March 2026

Nguyen Thi Thu Thao	Do Duc Hieu	Nguyen Thu Hang
Preparer	Chief Accountant	Chief Executive Officer

1. CORPORATE INFORMATION

Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 0103022741 issued by the Hanoi Department of Finance (formerly the Hanoi Department of Planning and Investment) on 6 March 2008 and the Enterprise Registration Certificate No. 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company. The Company also subsequently received amended Enterprise Registration Certificates with the 39th amendment dated 29 April 2025 as the latest.

The company's shares were officially listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") from 7 May 2018, according to Decision No.159/QĐ-SGDHCM issued on the same day.

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

The head office of the Company is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam and its two independent branches are located at Ha Noi street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Vietnam and at the Dream City Eco-Urban Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam.

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

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

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

The number of the Company's employees as at 31 December 2025: 12,799 (31 December 2024: 11,815).

Corporate structure

As at 31 December 2025, the Company has 43 subsidiaries (as at 31 December 2024: 44 subsidiaries). The information on these subsidiaries and their short names, along with the Company's direct and indirect voting rights and direct and indirect equity interest in each subsidiary are detailed in the Appendix 1.

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 *Purpose of preparing the separate financial statements*

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 17.1 and Appendix 1. The Company prepared these separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System, and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of separate financial statements. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2025 dated 20 March 2026 in accordance with the above prevailing regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements.

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

2.2 *Accounting standards and system*

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

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

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

2.3 *Applied accounting documentation system*

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

2.4 *Fiscal year*

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

2.5 *Accounting currency*

The separate financial statements are prepared in VND which is also the Company's accounting currency. For the purpose of presenting the separate financial statements as at 31 December 2025, the figures are rounded to the nearest million and presented in millions of Vietnam dong ("million VND").

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.6 *Accounting regulation issued but not yet effective*

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC providing guidance on the enterprise accounting regime ("Circular 99"), replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC providing guidance on the enterprise accounting regime issued by the Ministry of Finance on 22 December 2014 and several other related regulations. Circular 99 takes effect from 1 January 2026 and applies to enterprises with a financial year beginning on or after 1 January 2026.

The Company is in the process of assessing the impact of Circular 99 on the preparation and presentation of its separate financial statements and will implement Circular 99 for the financial year ending 31 December 2026.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 *Cash and cash equivalents*

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

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

3.2 *Inventories*

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

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

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

Inventory property

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

Cost of inventory property comprise direct cost:

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.2 *Inventories* (continued)

Inventory property (continued)

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

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

Construction inventory

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

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

Provision for obsolete inventories

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

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

3.3 *Receivables*

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.4 *Tangible fixed assets*

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

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

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

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

3.5 *Leased assets*

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

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

Where the Company is the lessor

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

For lease of assets under an operating lease that satisfies all conditions of rental income to be recognised in full one time as presented in Note 3.21 - Revenue recognition, rental income is recognised one time at the entire rental value.

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

Where the Company is the lessee

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

3.6 *Intangible fixed assets*

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.7 *Depreciation and amortisation*

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

Buildings and structures	41- 50 years
Machinery and equipment	3 - 11 years
Means of transportation	6 - 10 years
Office equipment	3 - 6 years
Computer software	3 - 5 years
Others	3 - 6 years

3.8 *Investment properties*

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

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

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

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

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

For long-term lease of investment properties which the Company receives rental fee in advance for many periods and rental income is recognised one at the entire rental amount received in advance as presented in Note 3.21, depreciation and amortisation of these investment properties are recognised with entire amount at the point of revenue recognition.

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 *Construction in progress*

Construction in progress represents the costs of acquiring new assets that have not yet been fully installed or the costs of construction that have not yet been fully completed. Construction in progress is stated at cost, which includes all necessary costs to construct, repair, renovate, expand, or re-equip the projects with technologies, such as construction costs, tools and equipment costs, project management costs, construction consulting costs, and borrowing costs that are eligible for capitalization.

Construction in progress will be transferred to the appropriate fixed asset account when these assets are fully installed or the construction project is fully completed, and depreciation of these assets will commence when they are ready for their intended use.

Construction costs are recognized as expenses when such costs do not meet the conditions to be recognized as fixed assets.

3.10 *Borrowing costs*

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 *Prepaid expenses*

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

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

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

Prepaid land rental

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

3.12 *Investments*

Investments in subsidiaries

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

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

Investments in associates

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

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

Held-for-trading securities and investments in other entities

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.12 *Investments* (continued)

Provision for diminution in value of investments

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

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

Held-to-maturity investments

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

3.13 *Payables and accruals*

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

3.14 *Accrual for severance pay*

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

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

3.15 *Provisions*

General provisions

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.15 *Provisions* (continued)

General provisions (continued)

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

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

Warranty provision

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

Warranty provision for inventory properties

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

Warranty provisions for inventory properties are recognised as cost of goods sold. In cases where warranty provisions are reversed, they are recorded as other income.

Warranty provision for construction

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

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

3.16 *Straight bonds*

At initial recognition, straight bonds are measured at cost which comprises proceed from issuance net of issuance costs. Any discount, premium or issuance costs are amortized on a straight-line basis over the term of the bond.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 *Foreign currency transactions*

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

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

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

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

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

3.18 *Share capital*

Ordinary shares

Ordinary shares with voting right are recognised at par value.

Share premium

Share premium is the difference between the par value and the issuance price of the shares, minus the actual expenses incurred for the issuance of the shares.

Treasury shares

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 *Appropriation of net profits*

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

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

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

3.20 *Advances from customers purchasing inventory properties*

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

3.21 *Revenue recognition*

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

Revenue from sale of inventory properties

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

Rental income

Periodic rental income

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.21 *Revenue recognition* (continued)

Rental income (continued)

Rental income recognised one time

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

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

Sale of goods

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

Rendering of services

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

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

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

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

Interest

Interest is recognized on an accrual basis based on the time and actual interest rate for each period.

Dividend and Profit Distribution income

Dividend and profit distribution income are recognized when Company is entitled to receive dividends or when the Company are entitled to receive profits from its capital contributions.

Income from capital transfer

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.21 *Revenue recognition* (continued)

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

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

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

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

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

3.23 *Construction contract*

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

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract costs incurred that it is probably recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the period in which they are incurred.

3.24 *Taxation*

Current income tax

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.24 *Taxation* (continued)

Current income tax (continued)

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

Deferred tax

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

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

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

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

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.24 *Taxation* (continued)

Deferred tax (continued)

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

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

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

3.25 *Segment information*

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

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

3.26 *Related parties*

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

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Cash on hand	537	548
Cash at banks	16,947,605	19,794,351
Cash equivalents	30,790,028	6,903,586
TOTAL	**47,738,170**	**26,698,485**

As at 31 December 2025, the Company's cash at banks includes balances held in joint bank accounts with related parties. According to the Business Co-operation contract between the Company and these related parties, in relation to real estate projects ("the Projects"), the Company and these entities have jointly opened certain bank accounts. These entities have authorized the Company to manage these joint bank accounts for the implementation of the Projects and the optimization of the funds. Consequently, the Company recognises the balances as its cash and cash equivalents.

Cash equivalents as at 31 December 2025 comprise bank and financial institute deposits in VND with original terms ranging from 1 to 3 months, earning interests at rates ranging from 1.9% to 4.75% per annum (as at 31 December 2024: original terms ranging from 1 to 3 months, earning interests at rates ranging from 1.9% to 4.75% per annum).

Cash and cash equivalents as at 31 December 2025 comprise restricted cash deposits at banks related to production and business activities of the Company with a total value of VND 403.8 billion.

Cash and cash equivalents as at 31 December 2025 also include maintenance funds of VND 86.1 billion of handed over apartments and villas at real estate projects of the Company. Maintenance funds for the apartment building will be handed over to Building Management Boards while maintenance funds for the villa will be managed by the Company.

Details of each type of foreign currency in original currency:

	Ending balance	*Beginning balance*
Foreign currency:		
- United States dollar (USD)	2,382.10	2,213.30

5. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Currency: million VND

	Ending balance		*Beginning balance*	
	Cost	*Carrying value*	*Cost*	*Carrying value*
Short-term bank deposits	1,352,185	1,352,185	1,126,337	1,126,337
TOTAL	**1,352,185**	**1,352,185**	**1,126,337**	**1,126,337**

Bank deposits at banks as at 31 December 2025 have original terms ranging from 6 to 12 months and earning interests at rates ranging from 2.9% to 7.4% per annum (as at 31 December 2024: original terms ranging from 6 to 12 months and earning interests at rates ranging from 2.9% to 6% per annum).

Short-term bank deposits as at 31 December 2025 also include maintenance funds of VND1,322 billion of handed over apartments and villas at real estate projects of the Company. Maintenance funds for the apartment building will be handed over to Building Management Boards while maintenance funds for the villa will be managed by the Company.

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS

6.1 *Short-term trade receivables*

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Sale of inventory properties	6,669,543	7,865,970
Rendering management services, sales consulting services and commission fees	5,489,490	2,901,069
Disposal of investments	2,008,843	2,197,142
Rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	1,507,246	2,005,496
Rendering real estate management services and related services	484,798	387,532
Leasing activities and rendering related services	154,459	229,342
Others	261,073	314,206
TOTAL	**16,575,452**	**15,900,757**
In which:		
Trade receivables from others	*12,054,772*	*11,975,652*
Trade receivables from related parties (Note 33)	*4,520,680*	*3,925,105*
Provision for doubtful short-term trade receivables	73,832	(46,876)

6.2 *Short-term advances to suppliers*

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Advances to other suppliers	24,741,295	9,013,375
- *Corporate counterparty 1*	*12,666,752*	*484,112*
- *Other suppliers*	*12,074,543*	*8,529,263*
Advances to related parties *(Note 33)*	36,621,431	12,628,809
TOTAL	**61,362,726**	**21,642,184**
Provision for doubtful short-term advances to suppliers	(2,732)	(26,278)

7. LOAN RECEIVABLES

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Short-term		
Loans to corporate counterparties and individuals (i)	187,088	209,462
Loans to related parties *(Note 33)*	12,989,827	92,536,571
TOTAL	**13,176,915**	**92,746,033**
Provisions for doubtful loan receivables	-	(6,000)
Long-term		
Loans to individuals	1,308	2,839
Loans to related parties *(Note 33)*	6,859,550	1,074,877
TOTAL	**6,860,858**	**1,077,716**

(i) The balance as at 31 December 2025 mainly comprises a loan to a counterparty amounting to VND 185 billion, due in March 2026 and bearing an interest rate of 12% per annum.

8. OTHER RECEIVABLES

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Short-term		
Advances for land clearance (i)	64,213,983	10,065,795
Advances under Business and Investment Co-operation Contracts (ii)	12,792,174	26,974,452
Receivable from loan interest and interest from other contracts	5,774,392	8,042,195
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts (iii)	3,068,112	4,021,394
Receivables of shared profit from Business and Investment Co-operation Contracts (iv)	1,431,722	2,769,327
Receivables from collection and payment on behalf	1,853,485	718,532
Receivables from debt transfer agreement	-	821,600
Others	202,425	637,971
TOTAL	**89,336,293**	**54,051,266**
Provision for doubtful other short-term receivables	-	(75,000)
In which:		
Receivables from other parties	*83,127,521*	*40,767,945*
Receivables from related parties (Note 33)	*6,208,772*	*13,283,321*

8. OTHER RECEIVABLES (continued)

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Long-term		
Advances for land clearance (i)	-	48,000,000
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts (iii)	28,368,734	19,888,708
Receivables of shared profit from Business and Investment Co-operation Contracts (iv)	1,247,494	-
Others	175,540	22,619
TOTAL	**29,791,768**	**67,911,327**
In which:		
Receivables from other parties	*168,633*	*48,000,545*
Receivables from related parties (Note 33)	*29,623,135*	*19,910,782*

(i) Balance as at 31 December 2025 represents advances to certain individuals for the purpose of land clearance of certain potential real estate projects. Collaterals for these advances are shares of a company within the Group owned by the entities which are under common control with the Group *(Note 33)*.

(ii) Balance as at 31 December 2025 mainly comprises advances to counterparties under Business and Investment Co-operation Contracts, entitling them to a distribution of profits as per contractual agreements with the Company. The capital contributions received from these counterparties are classified as other payables *(Note 22)*. These advances include profit advances according to the Business and Investment Co-operation Contracts and the excess of profit advances. Accordingly, the excess of profit advances earns an interest at rate of 12% per annum.

(iii) The balance mainly comprises:

- A number of assets with a total carrying amount to VND 2,545 billion used for capital contribution for the purpose of co-operating and transferring the hotel and the shopping mall component pursuant to the Business and Investment Co-operation Contracts with certain companies within the Group; and
- Deposits and capital contribution amounting to VND 28,892 billion to certain companies within the Group for the purpose of investment and development of a number of real estate projects under investment and business cooperation contracts.

(iv) Balance as at 31 December 2025 mainly comprises VND 2,828 billion of profit shared under Business and Investment Co-operation Contracts with certain companies within the Group and a counterparty for the purpose of developing real estate projects.

9. BAD DEBTS

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

Currency: million VND

	Ending balance			*Beginning balance*		
Debtor	*Cost*	*Recoverable amount*	*Provision*	*Cost*	*Recoverable amount*	*Provision*
Corporate and individual counterparties	147,076	70,512	76,564	631,663	477,509	154,154
TOTAL	**147,076**	**70,512**	**76,564**	**631,663**	**477,509**	**154,154**

10. INVENTORIES

Currency: million VND

	Ending balance		*Beginning balance*	
	Cost	*Provision*	*Cost*	*Provision*
Inventory properties under construction (i)	54,206,827	-	13,259,555	-
Completed inventory properties (ii)	4,474,598	(1,244)	6,547,474	(1,244)
Work in progress related to construction services (iii)	4,565,758	-	1,987,426	-
Others (iv)	187,433	(1,271)	241,574	(1,271)
TOTAL	**63,434,616**	**(2,515)**	**22,036,029**	**(2,515)**

(i) Balance as at 31 December 2025 mainly includes land use fee, land clearance costs, construction and development costs for the Vinhomes Global Gate Ha Long Project ("Vinhomes Ha Long Xanh"), Cam Ranh Bay Urban Area Project ("Vinhomes Vinh Cam Ranh Project"), Dream City Eco-Urban Area Project ("Vinhomes Ocean Park 2") and the Vinhomes Golden City Project ("Vinhomes Duong Kinh Project").

(ii) Includes completed inventory properties from real estate projects.

(iii) Balance as at 31 December 2025 includes the costs incurred related to the rendering of general constructor, advisory and consultancy services to investors of real estate projects.

(iv) Mainly includes villas, apartments and shophouses acquired for sales in certain real estate projects.

As at 31 December 2025, inventory with a carrying value of VND 25,620 billion has been mortgaged at banks to secure the loans obtained by the Company and companies within the Group.

10. INVENTORIES (continued)

Detailed movements of provision for obsolete inventories:

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Beginning balance	2,515	2,515
Add: Provision made during the year	-	-
Less: Utilisation of provision during the year	-	-
Ending balance	2,515	2,515

11. PREPAID EXPENSES

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Short-term		
Selling expenses related to inventory properties not yet handed over	478,392	423,633
Bond management service fees	502,068	123,205
Others	72,794	48,966
TOTAL	**1,053,254**	**595,804**
Long-term		
Land rental fee (i)	678,734	583,454
Tools and supplies	78,785	32,984
Others	133,833	194,244
TOTAL	**891,352**	**810,682**

(i) Balance as at 31 December 2025 represents prepaid land rental fee of Vinhomes Ocean Park 2 Project and Vinhomes Ocean Park 3 Project.

12. OTHER ASSETS

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Short-term		
Deposits for investment purpose (i)	76,673,212	13,890,938
Other asset	-	200,002
TOTAL	**76,673,212**	**14,090,940**
In which:		
Deposits to other parties	*76,673,212*	*14,090,940*
Deposits to related parties	-	-
Long-term		
Deposits for investment purpose (ii)	60,580,737	29,470,932
Deposits for commercial purpose (iii)	1,032,337	1,032,337
TOTAL	**61,613,074**	**30,503,269**
In which:		
Deposits to other parties	*18,411,074*	*2,338,341*
Deposits to related parties (Note 33)	*43,202,000*	*28,164,928*

(i) Balance as at 31 December 2025 represents deposits for the purpose of investing in real estate projects, comprising:

- Deposit of VND 52,543 billion to counterparties for the purpose of co-operation in developing a potential real estate project;
- Deposit of VND 11,792 billion to a counterparty to ensure the execution of share transfer of a company in the Group;
- Deposit VND 12,000 billion to a counterparty for the purpose of land clearance for a real estate project under a business co-operation contract between the Company and this corporate counterparty. This deposit is secured by shares of a company owned by the entities which are under common owner with the Group (Note 33); and
- Deposits of VND 338 billion to individuals for the purpose of acquiring shares in a company.

(ii) The balance mainly comprises:

- Deposits of VND 49,412 billion to companies in the Group and counterparties for the purpose of co-operation in development of potential real estate projects;
- An advance of VND 9,843 billion to an individual for the purpose of land clearance for a potential real estate project; and
- Deposit of VND 1,306 billion to a counterparty to secure the signing of sales and purchase agreements of a property within a real estate project.

(iii) A deposit to a counterparty for future goods purchase contracts.

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

Currency: million VND

	Buildings and structures	*Machinery and equipment*	*Means of transportation*	*Office equipment*	*Others*	*Total*
Cost:						
Beginning balance	2,004,426	748,582	79,107	22,817	17,687	2,872,619
Newly purchased	-	16,199	21,975	1,147	34,852	74,173
Newly constructed	1,087,591	114,957	-	-	-	1,202,548
Disposal	(92,337)	(39,847)	(22,630)	(357)	-	(155,171)
Other increase	652,191	157,873	-	-	-	810,064
Ending balance	3,651,871	997,764	78,452	23,607	52,539	4,804,233
In which:						
Fully depreciated	*3,204*	*55,025*	*9,050*	*21,042*	*15,701*	*104,022*
Accumulated depreciation:						
Beginning balance	117,335	289,023	18,870	22,322	16,788	464,338
Depreciation for the year	55,425	89,841	10,607	570	2,379	158,822
Disposal	(12,886)	(21,024)	(7,478)	(357)	-	(41,745)
Other increase	6,670	8,025	-	-	-	14,695
Ending balance	166,544	365,865	21,999	22,535	19,167	596,110
Net carrying amount:						
Beginning balance	1,887,091	459,559	60,237	495	899	2,408,281
Ending balance	3,485,327	631,899	56,453	1,072	33,372	4,208,123

14. INVESTMENT PROPERTIES

Currency: million VND

	Land use rights, buildings and structures	*Machinery and equipment*	*Total*
Cost:			
Beginning balance	4,673,449	923,502	5,596,951
Newly constructed	1,703,537	269,714	1,973,251
Other decrease	(1,813,053)	(337,622)	(2,150,675)
Ending balance	4,563,933	855,594	5,419,527
In which:			
Fully depreciated	*1,483,705*	*290,689*	*1,774,394*
Accumulated depreciation:			
Beginning balance	1,349,167	417,833	1,767,000
Depreciation for the year	631,062	143,032	774,094
Other decrease	(6,670)	(8,025)	(14,695)
Ending balance	1,973,559	552,840	2,526,399
Net carrying amount:			
Beginning balance (i)	3,324,282	505,669	3,829,951
Ending balance (i)	2,590,374	302,754	2,893,128

(i) As at 31 December 2025 and 31 December 2024, investment properties mainly include parking component, office-for-lease component, observation deck and villas, apartments, shophouses for lease.

As at 31 December 2025, a number of investment properties with net carrying amount of VND 876 billion have been mortgaged with the banks to secure the loans of the Company and a subsidiary of Vingroup JSC.

The Company has not determined fair value of investment properties as at 31 December 2025 because of insufficient market information for fair value determination purpose.

15. CAPITALISED BORROWING COSTS

During the year, the Company capitalized borrowing costs with total amount of approximately VND 1,342 billion (in 2024: VND 960 billion). These borrowing costs related to a specific borrowing taken to finance the construction of Vinhomes Vinh Cam Ranh Project, Vinhomes Golden City project, Vinhomes Global Gate Ha Long Project, Vinhomes Ocean Park 2 project and Vinhomes Ocean Park 3 project. The capitalized borrowing costs are determined by applying capitalization rates ranging from 7.6% per annum to 16% per annum (in 2024: 6.6% to 16% per annum).

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Vinhomes City Royal Project	7,043,566	1,422
Cam Ranh Bay Urban Area Project	2,047,059	1,285,671
Vinhomes Ocean Park 3 Project	1,329,586	938,756
Vinhomes Global Gate Ha Long Project	1,026,287	-
Vinhomes Ocean Park 2 Project	979,983	1,780,276
Others	1,573,132	714,753
TOTAL	**13,999,613**	**4,720,878**

As at 31 December 2025, construction in progress with carrying value of VND 381 billion has been mortgaged at banks to secure loans of the Company.

17. LONG-TERM INVESTMENTS

Currency: million VND

	Ending balance		*Beginning balance*	
	Cost	*Provision*	*Cost*	*Provision*
Investments in subsidiaries (*Note 17.1*)	90,962,610	(235,586)	66,076,496	(256,086)
Investments in associates (*Note 17.2*)	87,991	-	87,991	-
Investments in other entities (*Note 17.3*)	8,070,943	-	8,141,598	-
Held-to-maturity investments	1,000	-	1,000	-
TOTAL	**99,122,544**	**(235,586)**	**74,307,085**	**(256,086)**

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 *Investment in subsidiaries*

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

	31 December 2025					*31 December 2024*				
	Number of shares	*Amount (million VND)*	*Direct ownership (%)*	*Direct voting right (%)*	*Fair value (million VND)*	*Number of shares*	*Amount (million VND)*	*Direct ownership (%)*	*Direct voting right (%)*	*Fair value (million VND)*
Can Gio JSC (i)	2,820,966,296	33,399,561	43.69	43.69	(*)	1,422,739,160	19,417,290	43.69	43.69	(*)
VHIZ Ha Tinh JSC (ii)	1,003,000,000	10,030,000	87.22	87.22	(*)	153,000,000	1,530,000	51.00	51.00	(*)
VHIZ Hai Phong JSC	773,160,000	7,731,600	51.00	51.00	(*)	773,160,000	7,731,600	51.00	51.00	(*)
VinES (iii)	96,962,439	6,054,000	49.22	49.22	(*)	-	-	0.00	0.00	(*)
Delta JSC (iv)	334,330,000	5,299,380	49.90	49.90	(*)	1,000,000	49,200	1.00	1.00	(*)
Ecology JSC	230,437,848	5,129,226	98.18	98.18	(*)	230,437,848	5,129,226	98.18	98.18	(*)
Cam Ranh JSC (iv)	173,471,251	4,924,850	46.26	46.26	(*)	173,471,251	4,924,850	46.26	46.26	(*)
Vinh Xanh 2 LLC (v)	(**)	4,324,324	99.77	99.77	(*)	(**)	4,324,324	99.77	99.77	(*)
Vinh Xanh 1 LLC (v)	(**)	3,871,626	99.74	99.74	(*)	(**)	3,871,626	99.74	99.74	(*)
Muoi Cam Ranh JSC	5,940,000	3,435,600	99.00	99.00	(*)	5,940,000	3,435,600	99.00	99.00	(*)
Royal City JSC	42,905,000	1,454,626	96.85	96.85	(*)	42,905,000	1,454,626	96.85	96.85	(*)
Huong Duong LLC (v)	(**)	1,293,434	13.63	13.63	(*)	(**)	-	0.00	0.00	(*)
GS Cu Chi JSC	32,217,673	1,180,897	98.00	98.00	(*)	32,217,673	1,180,897	98.00	98.00	(*)
Vincons JSC	99,000,000	990,000	99.00	99.00	(*)	99,000,000	990,000	99.00	99.00	(*)
Millennium LLC	(**)	855,960	100.00	100.00	(*)	(**)	855,960	100.00	100.00	(*)
Green City JSC	30,105,000	605,758	4.50	4.50	(*)	30,105,000	605,758	4.50	4.50	(*)
VHIZ JSC	17,340,000	173,400	51.00	51.00	(*)	17,340,000	173,400	51.00	51.00	(*)
Vincons Windows JSC	9,900,000	99,000	99.00	99.00	(*)	9,900,000	99,000	99.00	99.00	(*)
Berjaya VIUT JSC	5,084,746	50,847	0.25	0.25	(*)	5,084,746	50,847	0.25	0.25	(*)
Ca Tam Tourism JSC	3,102,948	43,821	48.67	48.67	(*)	3,102,948	43,821	48.67	48.67	(*)
Hiep Thanh Cong JSC	2,651,390	14,700	49.00	49.00	(*)	2,651,390	14,700	49.00	49.00	(*)
Dai An JSC (vi)	-	-	0.00	0.00	(*)	348,000,000	7,008,000	99.43	99.43	(*)
Lighthouse 2 LLC (vii)	(**)	-	0.00	0.00	(*)	(**)	3,053,680	100.00	100.00	(*)

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 *Investment in subsidiaries* (continued)

	31 December 2025					31 December 2024				
	Number of shares	*Amount (million VND) (*)*	*Direct ownership (%)*	*Direct voting right (%)*	*Fair value (million VND)*	*Number of shares*	*Amount (million VND)*	*Direct ownership (%)*	*Direct voting right (%)*	*Fair value (million VND)*
Vinsmart Future JSC (viii)	-	-	0.00	0.00	(*)	3,950,000	111,591	79.00	79.00	(*)
SV West Ha Noi 2 JSC (ix)	-	-	0.00	0.00	(*)	2,050,000	20,500	0.50	0.50	(*)
TOTAL		**90,962,610**					**66,076,496**			
Provision for investment in subsidiaries		(235,586)					(256,086)			

(*) As at 31 December 2025 and 31 December 2024, the fair value of these investments has not been determined due to insufficient market information for fair value determination purpose.

(**) These are limited liability companies.

(i) In August 2025, Can Gio JSC increased its charter capital to VND 64,560 billion, and the Company completed additional capital contribution of VND 13,982 billion into Can Gio JSC. The equity interest of the Company in Can Gio JSC remains unchanged.

(ii) In July 2025, the Company completed additional capital contribution of VND 8,500 billion into VHIZ Ha Tinh JSC, increasing the Company's ownership in this entity to 87.22%.

(iii) In December 2025, the Company completed the acquisition of 31.22% and 18% of VinES's shares from an individual and from a subsidiary within the same Group at consideration amounts of VND 3,840 billion and VND 2,214 billion, respectively.

(iv) In June 2025, the Company completed the acquisition of 48.9% of Delta JSC's shares from a subsidiary within the same Group at a total consideration of VND 2,405 billion, increasing its direct ownership in Delta JSC to 49.9%. By August 2025, Delta JSC had increased its charter capital from VND 1,000 billion to VND 6,700 billion, and the Company completed an additional capital contribution of VND 2,844 billion into Delta JSC, with the Company's equity interest remaining unchanged. At the same time, the Company also held an indirect ownership of 49.5% in Delta JSC through another subsidiary.

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 *Investment in subsidiaries* (continued)

(v) In December 2025, the Company acquired 13.63% interest in Huong Duong LLC from an individual for a consideration of VND 1,293 billion. In addition, the Company also indirectly holds 67% of Huong Duong LLC through a subsidiary. Accordingly, Huong Duong LLC became a subsidiary of the Company.

(vi) In December 2025, the Company completed the transfer of 99.43% of Dai An JSC's shares to a subsidiary within the same Group at a transfer consideration of VND 7,008 billion. In addition, Dai An JSC completed the procedures to merge with Thai Son Company. Therefore, Dai An JSC is no longer a subsidiary of the Company.

(vii) In April 2025, the Company transferred 100% of the equity of Lighthouse 2 LLC to Lighthouse 2 Holding LLC at a transfer consideration of VND 3,056 billion.

(viii) In May 2025, the Company completed the transfer of 79% of its contributed capital in Vinsmart Future JSC to Vingroup JSC at a transfer consideration of VND 111.5 billion.

(ix) In December 2025, SV West Ha Noi 2 JSC completed its dissolution procedures.

17.2 *Investments in associates*

Details of the associate and the voting rights of the Company in this company as at 31 December 2025 and 31 December 2024 are as follows:

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

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.3 *Investments in other entities*

	Ending balance					*Beginning balance*				
	Voting right (%)	*Equity interest (%)*	*Amount (million VND)*	*Provision (million VND)*	*Fair value (million VND)*	*Voting right (%)*	*Equity interest (%)*	*Amount (million VND)*	*Provision (million VND)*	*Fair value (million VND)*
VYHT Joint Stock Company ("VYHT JSC")	19.93	19.93	2,836,345	-	(*)	19.93	19.93	2,836,345	-	(*)
NVY Viet Nam Development Joint Stock Company ("NVY Vietnam JSC")	19.91	19.91	2,326,779	-	(*)	19.91	19.91	2,326,779	-	(*)
MV2 Vietnam Real Estate Trading JSC ("MV2 JSC")	19.73	19.73	2,081,434	-	(*)	19.73	19.73	2,081,434	-	(*)
S-Vin Vietnam Real Estate Trading Joint Stock Company ("S-Vin JSC")	9.45	9.45	343,621	-	(*)	9.45	9.45	343,621	-	(*)
Phat Loc Commercial Investment Trading LLC ("Phat Loc LLC")	0.00	51.00	342,909	-	(*)	0.00	51.00	342,909	-	(*)
Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company ("Newlife JSC") (i)	9.90	9.90	49,995	-	(*)	9.90	9.90	197,010	-	(*)
Thang Long Real Estate Trading Investment JSC ("Thang Long JSC")	10.00	10.00	13,500	-	(*)	10.00	10.00	13,500	-	(*)
Hoang Long Real Estate Investment and Development Company ("Hoang Long LLC") (ii)	1.46	1.46	76,360	-	(*)	0.0	0.00	-	-	(*)
TOTAL			**8,070,943**	**-**				**8,141,598**	**-**	

(*) The fair value of these investments has not been determined as at 31 December 2025 and 31 December 2024 due to insufficient information to for fair value determination purpose.

(i) In June 2025, the Company received a partial capital refund of VND 147 billion from Newlife JSC, corresponding to its ownership percentage, following Newlife's reduction of charter capital.

(ii) In August 2025, the Company contributed capital to establish Hoang Long LLC with charter capital of VND 5,222 billion, corresponding to a direct ownership interest of 99.96%. In September 2025, the Company subsequently transferred 49% and 49.5% of the shares to two corporate partners at consideration amounts of VND 2,585 billion and VND 2,559 billion, respectively. As a result, the Company no longer holds control or significant influence over Hoang Long LLC. Thereby, the investment in Hoang Long LLC is presented as other investment.

18. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

18.1 *Short-term trade payable*

Currency: million VND

	Balance (also payable amount)	
	Ending balance	*Beginning balance*
Short-term trade payables	7,305,717	10,612,392
Trade payables to related parties *(Note 33)*	2,801,693	3,392,194
TOTAL	**10,107,410**	**14,004,586**

18.2 *Short-term advances from customers*

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Downpayments from customers under sales and purchase agreements (i)	45,328,628	27,398,885
Advances from customers for construction services	105,592,034	4,293,983
Advances from sale consultancy agreements and management fee	623,707	369,138
TOTAL	**151,544,369**	**32,062,006**
In which:		
Advances from others	*58,034,997*	*29,116,496*
Advances from related parties (Note 33)	*93,509,372*	*2,945,510*

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

19. STATUTORY OBLIGATIONS

Currency: million VND

	Beginning balance	*Payable for the year*	*Payment made in the year*	*Ending balance*
Payables				
Corporate income tax	4,964,096	2,753,312	(4,860,726)	2,856,682
Value added tax	2,539,156	3,736,718	(3,981,615)	2,294,259
Personal income tax	110,791	690,029	(764,542)	36,278
Land use/rental fee	2,495,103	12,716,934	(15,211,180)	857
Other taxes	437,592	184,212	(172,835)	448,969
TOTAL	**10,546,738**	**20,081,205**	**(24,990,898)**	**5,637,045**

20. ACCRUED EXPENSES

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Short-term		
Accrued costs for operating tangible fixed assets, investment properties and handed over inventory properties	17,154,711	15,392,298
Accrued construction cost for real estate projects and services of construction, supervision, general constructor and construction consultancy	9,866,760	8,349,185
Accrued commission fees and other expenses related to inventory properties	3,231,058	3,265,639
Accrued bond and loan interest expenses	2,441,982	1,268,260
Others	609,143	672,140
TOTAL	**33,303,654**	**28,947,522**
In which:		
Short-term accrual to others	*27,603,242*	*27,101,041*
Short-term accrual to related parties (Note 33)	*5,700,412*	*1,846,481*
Long-term		
Accrued loan interest expenses	22,077	611,659
TOTAL	**22,077**	**611,659**
In which:		
Long-term accrual to others	*22,077*	*42,099*
Long-term accrual to related parties (Note 33)	-	*569,560*

21. UNEARNED REVENUE

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Short-term		
Unearned revenue from real estate management service	231,089	337,390
Unearned revenue from leasing service	7,082	4,954
TOTAL	**238,171**	**342,344**
Long-term		
Unearned revenue from real estate management service	210,034	286,189
Unearned revenue from other services	3,531	6,004
TOTAL	**213,565**	**292,193**

22. OTHER PAYABLES

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Short-term		
Payable of profit shared and other payables under Business and Investment Co-operation Contracts (i)	32,047,579	70,015,276
Deposits under business and investment co-operation contracts (ii)	9,467,571	7,551,161
Deposits and other agreements related to real estate projects (iii)	11,056,540	8,308,301
Deposits for transfer for investments (iv)	7,000,362	6,120,726
Deposits for transfer of assets (v)	-	833,337
Payables for apartment maintenance funds (vi)	1,353,177	1,145,875
Payables for receipt on behalf (vii)	10,433,953	1,090,515
Payables by L/C (viii)	2,683,224	-
Others (ix)	598,203	1,252,222
TOTAL	**74,640,609**	**96,317,413**
In which:		
Other short-term payables to others	*30,601,859*	*26,792,026*
Other short-term payables to related parties (Note 33)	*44,038,750*	*69,525,387*
Long-term		
Deposits under business and investment co-operation contracts (ii)	26,827,097	4,689,339
Deposits for transfer of assets (v)	833,337	143,126
Others	38,349	30,676
TOTAL	**27,698,783**	**4,863,141**
In which:		
Other short-term payables to others	*24,468,350*	*1,530,676*
Other short-term payables to related parties (Note 33)	*3,230,433*	*3,332,465*

(i) Balance as at 31 December 2025 includes:

- Payables of VND 22,308 billion related to the cash receipts in the joint bank accounts pursuant to the business cooperation contract between the Company and Vingroup JSC and the benefits earned from the use of fund in the joint bank accounts as disclosed in Note 4; and
- Payable of VND 1,377 billion related to the cash receipts in the joint bank accounts pursuant to the business cooperation contract between the Company and a subsidiary of Vingroup JSC and the benefits earned from the use of fund in the joint bank accounts as disclosed in Note 4; and
- Payables of VND 8,563 billion to a number of counterparties pursuant to the business and investment co-operation contracts of some Company's projects.

22. OTHER PAYABLES (continued)

(ii) Balance as at 31 December 2025 includes:

- Capital contribution receipt of VND 1,564 billion from some corporate counterparties under business and investment co-operation contracts *(Note 8)*; and
- A deposit and capital contribution receipt of VND 34,730 billion from a number of companies within the Group and some corporate counter parties for the purpose of cooperation in potential real estate projects.

(iii) Including cash receipts under deposit and other agreements from customers related to real estate properties of the Company.

(iv) Balance as at 31 December 2025 includes deposits from counterparties to the Company for the transfer of the Company's shares in its subsidiaries.

(v) This pertains to deposits from a number of counterparties for the purpose of acquiring parts of real estate projects of the Company.

(vi) These pertain to maintenance funds held on behalf of customers of real estate projects of the Company for areas that have been handed over to customers and areas that have been kept, not yet sold or leased as at the handover date of the low-rise buildings and apartment buildings in the real estate projects of the Company. The Company is maintaining these funds in cash equivalents and held-to-maturity investments.

(vii) Balance as at 31 December 2025 mainly comprises payables to the companies within the Group amounting to VND 8,992 billion in relation to joint venture agreements for real estate projects, under which the costs invested by these companies within the Group will be reimbursed by the Company.

(viii) The balance as at 31 December 2025 includes amounts payable arising from the LC outright purchase without recourse with letter-of-credit fees of 14% per annum.

(ix) Balance as at 31 December 2025 mainly comprises deposits received from brokerage agents and tenants,...

23. LOANS

Currency: million VND

	Beginning balance		*Movement during the year*		*Ending balance*	
	Balance	*Payable amount*	*Increase*	*Decrease*	*Balance*	*Payable amount*
Short-term						
Short-term loans from banks, LC/LCUPAS *(Note 23.1)*	15,732,256	15,732,256	29,779,816	(30,013,327)	15,498,745	15,498,745
Current portion of long-term loans from banks *(Note 23.1)*	3,477,871	3,477,871	2,728,182	(5,052,613)	1,153,440	1,153,440
Current portion of long-term loans from counterparties *(Note 23.2)*	297,550	297,550	-	(297,550)	-	-
Current portion of long-term corporate bonds *(Note 23.3)*	8,946,271	8,946,271	10,613,065	(9,000,000)	10,559,336	10,559,336
Loans from related parties *(Note 33)*	15,700,472	15,700,472	42,893,771	(46,151,612)	12,442,631	12,442,631
	44,154,420	**44,154,420**	**86,014,834**	**(90,515,102)**	**39,654,152**	**39,654,152**
Long-term						
Long-term loans from banks *(Note 23.1)*	9,581,140	9,581,140	31,652,373	(12,108,211)	29,125,302	29,125,302
Loans from counterparties *(Note 23.2)*	500,000	500,000	297,550	(500,000)	297,550	297,550
Corporate bonds (Note 23.3)	22,335,768	22,335,768	21,399,565	(10,559,336)	33,175,997	33,175,997
Loans from related parties (Note 33)	33,050,992	33,050,992	405,188,016	(428,310,881)	9,928,127	9,928,127
	65,467,900	**65,467,900**	**458,537,504**	**(451,478,428)**	**72,526,976**	**72,526,976**
TOTAL	**109,622,320**	**109,622,320**	**544,552,338**	**(541,993,530)**	**112,181,128**	**112,181,128**

23. LOANS (continued)

23.1 *Loans from banks*

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

Lender	*Ending balance*			
	Currency	*million VND*	*Maturity date*	*Collateral*
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	VND	2,216,363	From July 2025 to July 2026	(i)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	VND	2,063,990	April 2026	(ii)
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	VND	1,617,078	From January 2026 to October 2026	(iii)
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	VND	1,475,246	From June 2026 to September 2026	(iv)
Mizuho Bank	USD	1,318,850	May 2026	None
Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank	VND	1,295,738	May 2026	(v)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	1,220,763	From January to June 2026	(vi)
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	VND	1,107,460	January 2026	(vii)
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	885,736	From January to June 2026	(viii)
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	871,964	From January to June 2026	(ix)
BNP Parisba Singapore	USD	791,310	May 2026	None
Prosperity and Growth Commercial Joint Stock Bank	VND	499,764	From March to October 2026	(x)
Bac A Commercial Joint Stock Bank	VND	134,483	From January 2026 to April 2026	(xi)
TOTAL		**15,498,745**		

Details of interests on short-term loans from banks as at 31 December 2025 are as follows:

Loans	*Currency*	*Interest*
Secured loans	VND	Interest rate during the year is from 5.5% to 15% per annum
Unsecured loans	USD	Interest rate during the year is from 5.83% to 6.53% per annum

23. LOANS (continued)

23.1 *Loans from banks* (continued)

(i) As of 31 December 2025, the loan was secured by certain listed shares, the land use rights of several commercial service land lots (Notes 10 and 16) held by the Company and a counterparty, the Company's deposit contracts, certain property rights from a project of Vingroup Joint Stock Company, construction in progress of a real estate project of subsidiary and several fixed assets of companies within the Group.

(ii) As of 31 December 2025, the loan was secured by certain investment properties (Note 14) held by the Company.

(iii) As of 31 December 2025, the loan was secured by certain listed shares, assets, and the land use rights of several commercial service land lots (Notes 10 and 16) held by the Company.

(iv) As of 31 December 2025, the loan was secured by certain listed shares held by Vingroup Joint Stock Company.

(v) As of 31 December 2025, the loan was secured by certain listed shares held by Vingroup Joint Stock Company.

(vi) As of 31 December 2025, the loan was secured by the land use rights and assets attached to land of a resort real estate project, machinery and equipment of a company within the Group, and certain listed shares of Vingroup Joint Stock Company held by a related party.

(vii) As of 31 December 2025, the loan was secured by certain listed shares of the Company held by Vingroup Joint Stock Company, several deposit contracts of a subsidiary, certain inventories of a subsidiary, an investment property of a subsidiary, and receivables from construction contracts between a subsidiary, the Company, and Vingroup Joint Stock Company.

(viii) As of 31 December 2025, the loan was secured by several fixed assets of certain subsidiaries within the Group, property rights of a real estate project, and rental income from the operations of a subsidiary, certain listed shares of the Company held by Vingroup Joint Stock Company.

(ix) As of 31 December 2025, the loan was secured by listed shares, machinery and equipment of a subsidiary, a shopping mall of an associate, and the land use rights and assets attached to land of a resort real estate project of Vingroup Joint Stock Company.

(x) As of 31 December 2025, the loan was secured by the land use rights of several commercial service land lots (Notes 10 and 16) and certain listed shares of the Company held by Vingroup Joint Stock Company.

(xi) As of 31 December 2025, the loan was secured by certain listed shares of the Company held by Vingroup Joint Stock Company.

23. LOANS (continued)

23.1 *Loans from banks* (continued)

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

Lender	*Ending balance*			*Collateral*
	Currency	*million VND*	*Maturity date*	
Lenders of the syndicated loan No. 1	VND	17,978,152	September 2030	(i)
Lenders of the syndicated loan No. 2	VND	6,729,585	July 2032	(ii)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	4,571,005	From February 2026 to February 2029	(iii)
In which: Current portion of long-term loans	*VND*	*1,153,440*		
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	VND	1,000,000	December 2027	(iv)
TOTAL		**30,278,742**		
In which:				
Long-term loans		*29,125,302*		
Current portion of long-term loans		*1,153,440*		

Details of interests on loans from banks as at 31 December 2025 are as follows:

Loans	*Currency*	*Interest rate*
Secured loans	VND	Floating interest, interest rate during the year ranges from 7.7% to 11.5% per annum

23. LOANS (continued)

23.1 *Loans from banks* (continued)

(i) As of 31 December 2025, this long-term loan was secured by certain inventories (Note 10), including future-formed land use rights, revenue streams, and other benefits related to the inventories of one of the Company's real estate projects.

(ii) As of 31 December 2025, this long-term loan was secured by certain inventories (Note 10) and certain construction-in-progress costs (Note 18) related to one of the Company's real estate projects.

(iii) As of 31 December 2025, this long-term loan was secured by land use rights and ownership of assets attached to the land relating to a real estate project (Note 10).

(iv) As of 31 December 2025, this loan was secured by certain listed shares of the Company.

23.2 *Loans from counterparties*

Loans from counterparties include:

- Current portion of long-term loans from one (01) corporate counterparty with a total amount of VND 297.55 billion, unsecured, bearing the interest rate of 12% per annum. The loan principal and interests are payable in January 2027.

23. LOANS (continued)

23.3 *Corporate bonds*

Underwriter	*Ending balance (million VND)*	*Maturity date*	*Interest*	*Collaterals*
Techcom Securities Joint Stock Company	2,083,591	November 2026	(*)	(i)
	1,995,092	April 2026	(**)	None
	1,995,092	April 2026	(**)	None
	1,994,841	May 2026	(**)	None
	2,490,720	June 2026	(**)	(ii)
	2,981,214	March 2027	(**)	None
	993,707	March 2027	(**)	None
	1,977,174	October 2027	(**)	(iii)
	1,977,576	November 2027	(**)	(iii)
	3,959,833	December 2027	(**)	(iii)
	6,434,833	December 2027	(**)	(iii)
	7,893,951	February 2029	(***)	(iii)
	6,908,462	November 2028	(***)	(iii)
	49,247	December 2028	(****)	(iii)
TOTAL	**43,735,333**			
In which:				
Long-term bonds	*33,175,997*			
Current portion of long-term bonds	*10,559,336*			

(*) Floating interest rate, interest rate during the year ranging from 8.875% per annum to 9.275% per annum
(**) Fixed interest rate at 12% per annum
(***) Fixed interest rate at 11% per annum
(****) A combined interest rate with a floating component, interest rate during the year is 12% per annum

23. LOANS (continued)

23.3 *Corporate bonds* (continued)

(i) As at 31 December 2025, this bond was secured by land use rights, assets attached to the land of a resort real estate project, and a time-deposit agreement at a domestic commercial bank.

(ii) As at 31 December 2025, this bond was secured by certain listed shares and a trading account at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank owned by Vingroup Joint Stock Company.

(iii) As at 31 December 2025, this bond was secured by certain listed shares owned by Vingroup Joint Stock Company.

24. PROVISIONS

The short-term and long-term provision balance as at 31 December 2025 mainly include provisions related to a deposit for payments under commercial purchase contacts, provisions for warranty costs for inventory properties at real estate projects for sale in accordance with the warranty clause in sales and purchase agreements. The Company also makes provision for real estate projects where the Company provide general construction contractor services in accordance with the warranty clause in the corresponding contracts.

25. OWNERS' EQUITY

25.1 *Increase and decrease in owners' equity*

Currency: million VND

	Issued share capital	*Share premium*	*Treasury shares*	*Other funds belonging to owners' equity*	*Undistributed earnings*	*Total*
Previous year						
Beginning balance	43,543,675	965,023	-	25,000	69,828,851	114,362,549
Net profit for the year	-	-	-	-	32,964,172	32,964,172
Reacquisition of treasury shares	-	-	(10,485,188)	-	-	(10,485,188)
Reduction of equity capital from treasury shares	(2,469,555)	(8,015,633)	10,485,188	-	-	-
Appropriation to other reserves	-	-	-	5,000	(5,000)	-
Ending balance	41,074,120	(7,050,610)	-	30,000	102,788,023	136,841,533
Current year						
Beginning balance	41,074,120	(7,050,610)	-	30,000	102,788,023	136,841,533
Net profit for the year	-	-	-	-	35,890,163	35,890,163
Appropriation to other reserves	-	-	-	5,000	(5,000)	-
Ending balance	41,074,120	(7,050,610)	-	35,000	138,673,186	172,731,696

25. OWNERS' EQUITY (continued)

25.2 *Capital transactions with owners*

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Contributed share capital from owners		
Beginning balance	41,074,120	43,543,675
Decrease	-	(2,469,555)
Ending balance	**41,074,120**	**41,074,120**

25.3 *Ordinary shares and preference shares*

Unit: shares

	Ending balance	*Beginning balance*
Authorised shares	4,107,412,004	4,107,412,004
Issued shares	4,107,412,004	4,107,412,004
Ordinary shares	*4,107,412,004*	*4,107,412,004*
Preference shares	-	-
Shares in circulation	4,107,412,004	4,107,412,004
Ordinary shares	*4,107,412,004*	*4,107,412,004*
Preference shares	-	-

The par value of outstanding shares: VND10,000 per share (as at 31 December 2024: VND10,000 per share).

26. REVENUES

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

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Gross revenue	**75,674,490**	**74,122,667**
In which:		
Revenue from sales of inventory properties	*38,096,874*	*45,867,503*
Revenue from rendering management, real estate brokerage, sale consultancy and project development services	*19,448,750*	*6,926,753*
Revenue from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	*13,579,901*	*16,926,921*
Revenue from rendering real estate management and related services	*3,136,263*	*2,701,212*
Others	*1,412,702*	*1,700,278*
Deductions	-	-
Net revenue	**75,674,490**	**74,122,667**
In which:		
Revenue from others	*64,577,621*	*70,544,268*
Revenue from related parties	*11,096,869*	*3,578,399*

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

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Revenue recognised during the year of the completed construction contracts	2,305,520	5,386,712
Revenue recognised during the year of the on-going construction contracts	10,886,682	10,972,054
TOTAL	**13,192,202**	**16,358,766**
Cumulative revenue recognised up to end of year of the on-going construction contracts	18,555,526	13,251,062

26. REVENUES (continued)

26.2 *Finance income*

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Dividend income (i)	21,677,441	8,058,177
Income from Business and Investment Co-operation Contracts (ii)	5,197,968	11,026,063
Interest income from deposits and lending	5,361,243	7,768,938
Other finance income	351,078	250,065
TOTAL	**32,587,730**	**27,103,243**

(i) Income from distributed earnings from long-term investments of The company.

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

26.3 *Revenue and expenses relating to investment properties*

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Rental income from investment properties	654,296	342,765
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	(813,292)	(265,693)

27. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Cost of inventory properties sold	29,271,620	30,570,556
Cost of rendering management, real estate brokerage, sale consultancy and project development services	10,263,605	4,539,134
Cost of rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	11,094,005	15,666,902
Cost of rendering real estate management and other related services	2,664,310	2,471,570
Others	1,732,508	1,380,574
TOTAL	**55,026,048**	**54,628,736**

28. FINANCE EXPENSES

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Interest expenses, bond interest and bond and loan issuance costs	12,533,974	8,052,691
Costs relating to deposits for project transfer	630,820	522,390
Foreign exchange loss	203,259	242,005
Other finance expenses	1,940,589	1,160,476
TOTAL	**15,308,642**	**9,977,562**

29. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Selling expenses		
Commission fees	813,679	1,455,046
Advertising and marketing expenses	209,367	421,482
Operation and rental expenses of retail outlets	88,556	163,766
Others	62,152	770,670
TOTAL	**1,173,754**	**2,810,964**
General and administrative expenses		
Expenses for external services	506,004	682,545
Donation fee	893,813	2,151,929
Labour costs	138,532	188,665
Depreciation and amortisation	7,075	13,210
Tax, fee	207,293	57,573
Provision and other administrative expenses	17,735	29,908
TOTAL	**1,770,452**	**3,123,830**

30. OTHER INCOME AND OTHER EXPENSES

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Other income	**4,431,895**	**6,796,333**
Gain from capital contribution in kinds	3,255,735	6,259,333
Income from revert provision	594,827	237,141
Income from contract penalty, compensation and cancellation	522,832	200,050
Others	58,501	99,809
Other expense	**644,138**	**838,518**
Interest/compensation expenses	628,612	822,138
Others	15,526	16,380
OTHER PROFIT	**3,787,757**	**5,957,815**

31. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Costs of developing inventory properties	62,726,718	21,811,665
Expenses for external services	21,766,124	24,146,107
Labour costs	4,514,440	3,110,811
Donations	893,813	2,151,929
Depreciation and amortisation	1,103,602	346,639
Others	243,374	252,689
TOTAL	**91,248,071**	**51,819,840**

32. CORPORATE INCOME TAX

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

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

32.1 *CIT expenses*

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Current tax expenses	2,753,312	3,685,131
Deferred tax (income)/expense	127,606	(6,670)
TOTAL	**2,880,918**	**3,678,461**

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

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Accounting profit before tax	**38,771,081**	**36,642,633**
At CIT rate of 20%	7,754,216	7,328,527
Adjustment for:		
Shared profit under Business and Investment Co-operation Contracts	(4,335,488)	(2,153,936)
Dividend income	(573,490)	(1,611,635)
Non-deductible expenses	62,792	144,391
Others	(27,112)	(28,886)
CIT expenses	**2,880,918**	**3,678,461**

32.2 *Current CIT expenses*

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

32. CORPORATE INCOME TAX (continued)

32.3 *Deferred tax*

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

Currency: million VND

	Separate balance sheet		*Separate income statement*	
	Ending balance	*Beginning balance*	*Current year*	*Previous year*
Deferred tax assets				
Provisional CIT	227,152	306,189	(79,037)	53,388
Accrued expense and deferred revenue	266,268	328,204	(61,936)	(54,574)
Differences arising from unrealized profits	28,752	15,385	13,367	(6,248)
Other differences	667	667	-	14,104
Net deferred tax assets	***522,839***	***650,445***		
Net deferred tax (charge)/credit to separate income statement			***(127,606)***	***6,670***

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and other related parties that have transactions with the Company during the year and as at 31 December 2025 is as follows: (continued)

Related party	*Relationship*
Vingroup JSC	Parent company
Vinmec International General Hospital Joint Stock Company ("Vinmec JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vietnam Exhibition Fair Centre Joint Stock Company ("VEFAC JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
VinAcademy Education and Training Limited Liability Company ("VinAcademy LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Landmark 81 Hotel Investment and Development Joint Stock Company (Previously known as Vinpearl Landmark 81 JSC) ("Landmark 81 Hotel JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC
VinFast Commercial and Services trading Limited Liability Company ("VinFast Trading LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
VinFast Trading and Production JSC ("VinFast JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC
V-G High-Tech Energy Solutions Co., LTD ("V-G Energy")	Joint venture of Vingroup JSC
VMI Real Estate Management and Investment Joint Stock Company ("VMI JSC"), now merged into VinSpeed JSC	Under common owner until 22 October 2025
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC

List of all subsidiaries of the Company as at 31 December 2025 is presented in Appendix 1.

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.1 *Significant transactions of the Company with related parties*

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Current year*	*Previous year*
Vingroup JSC	Parent company	Payable of investment co-operation contract to Vingroup JSC	31,612,357	-
		Deposit and capital contribution to Vingroup JSC for the purpose of project investment and development co-operation of certain real estate projects	7,141,351	1,500,000
		Reimbursement of construction and land rental expenses to Vingroup JSC	9,304,474	-
		Receipt of shared profit under Business and Investment Co-operation Contracts of a real estate project from Vingroup JSC	4,238,680	8,242,228
		Shared profit receivables under Business and Investment Co-operation Contracts of a real estate project from Vingroup JSC	3,002,530	10,771,386
		Payables to Vingroup JSC for management services	1,236,782	903,988
		Accounting, project development and sales advisory services charged to Vingroup JSC	1,031,949	540,784
		Receipts of refunded deposits for project transfer, share transfer agreements and investment co-operation contracts from Vingroup JSC	817,752	27,975,000
		Receipt of advances for sale advisory from Vingroup JSC	605,037	-
		Offset advances to Vingroup JSC for management services	604,807	1,055,193
		Advances to Vingroup JSC for management services	300,000	1,360,000
		Receipt of advances under Business and Investment Co-operation Contracts of a real estate project from Vingroup JSC	200,757	-
		Acquisition of share investment from Vingroup JSC	-	5,163,124
		Receipt of advances for construction contract from Vingroup JSC	-	1,016,962

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Current year*	*Previous year*
Green City JSC	Subsidiary	Borrowings from Green City JSC	49,245,537	1,922,773
		Repayment of borrowings to Green City JSC	46,235,463	1,492,000
		Lendings to Green City JSC	18,180,932	12,796,900
		Collection of lendings from Green City JSC	19,291,932	9,767,573
		Receipt of deposits for Business and Investment Co-operation contract from Green City JSC	4,000,000	-
		Deposit for the purpose of share transfer from Green City JSC	2,214,000	-
		Receipt of shares transferred from Green City JSC	2,214,000	-
		Shared profit payables under Business and Investment Co-operation Contracts of a real estate project to Green City JSC	1,292,416	-
		Advances for general construction contractor service from Green City JSC	800,000	1,304,972
		Interest on principal payable to Green City JSC	775,152	1,846
		Payment of interest on principal to Green City JSC	766,505	475
		Interest receivables from Green City JSC	500,724	322,362
		Receivables from sales advisory, commission, management, accounting and project development services from Green City JSC	126,404	695,568
		Repayment of deposits for Business and Investment Co-operation contract to Green City JSC	-	8,248,953
		Receivables from general construction contractor service from Green City JSC	-	1,669,100

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Current year*	*Previous year*
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	Borrowings from Metropolis Hanoi LLC	15,525,863	3,177,000
		Repayment of borrowings to Metropolis Hanoi LLC	12,034,000	-
		Collection of lendings from Metropolis Hanoi LLC	8,084,422	9,170,808
		Lendings to Metropolis Hanoi LLC	3,607,422	4,506,000
		Acquisition of shares from Metropolis Hanoi LLC	2,405,880	15,908,948
		Interest on principal payable to Metropolis Hanoi LLC	492,765	74,123
		Receipt of interest from Metropolis Hanoi LLC	13,715	848,234
		Dividends received from Metropolis Hanoi LLC	-	7,800,000
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	Lendings to GS Cu Chi JSC	435,000	887,000
Ecology JSC	Subsidiary	Repayment of borrowings to Ecology JSC	25,765,958	550,000
		Borrowings from Ecology JSC	19,556,000	6,799,958
		Collection of lendings from Ecology JSC	22,578,018	3,523,918
		Lendings to Ecology JSC	18,575,290	6,649,500
		Dividends receivable from Ecology JSC	9,818,400	-
		Dividends received from Ecology JSC	9,818,400	-
		Interest on principal payable to Ecology JSC	762,273	5,079
		Payment of interest on principal to Ecology JSC	767,352	-
		Interest receivables from Ecology JSC	610,132	456,805
		Receipt of interest from Ecology JSC	12,626	1,177,268
Vinh Xanh 1 LLC	Subsidiary	Capital contribution to Vinh Xanh 1 LLC	-	3,871,626
		Receivables from general construction contractor service from Vinh Xanh 2 LLC	-	662,920
Vinh Xanh 2 LLC	Subsidiary	Capital contribution to Vinh Xanh 2 LLC	-	4,324,324
		Receivables from general construction contractor service from Vinh Xanh 2 LLC	-	786,352

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Current year*	*Previous year*
Thai Son JSC	Subsidiary	Repayment of borrowings to Thai Son JSC	190,301,011	59,299,228
		Borrowings from Thai Son JSC	177,717,813	75,431,634
		Lendings to Thai Son JSC	74,969,793	39,693,800
		Collection of lendings from Thai Son JSC	74,119,793	34,093,800
		Deposit for the purpose of project investment and development of a real estate project to Thai Son JSC	15,000,000	-
		Receipt of payment for share transfer from Thai Son JSC	7,178,793	-
		Offset loan principal payables to Thai Son JSC under the three-way debt-offset agreement	4,763,131	-
		Interest payables to Thai Son JSC	1,645,548	661,550
		Interest receivables from Thai Son JSC	811,678	242,493
		Receivables from general contractor services from Thai Son JSC	723,305	155,416
		Payment of interest to Thai Son JSC	978,662	41,272
		Receipt of advances under construction contracts from Thai Son JSC	-	1,760,676
Can Gio JSC	Subsidiary	Advances for general construction contractor service from Can Gio JSC	76,742,396	-
		Borrowings from Can Gio JSC	39,363,171	472,000
		Repayment of borrowings to Can Gio JSC	36,651,000	13,000
		Capital contribution to Can Gio JSC	13,982,271	-
		Collection of lendings from Can Gio JSC	15,919,171	9,359,434
		Dividends received from Can Gio JSC	8,739,044	-
		Lendings to Can Gio JSC	10,096,932	14,446,700
		Receivables from commission and sales advisory services from Can Gio JSC	3,497,662	-
		Receivables from management, accounting and project development services from Can Gio JSC	1,244,463	9,689
		Interest payables to Can Gio JSC	536,476	1,926
		Interest receivables from Can Gio JSC	395,428	513,438
		Receipt of interest from Can Gio JSC	246,258	432,580
		Interest added to principal receivables from Can Gio JSC	222,239	-
		Receipt of deposits for share transfer from Can Gio JSC	-	3,997,500
		Transfer of shares to Can Gio JSC	-	3,988,500

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Current year*	*Previous year*
Truong Thinh JSC	Subsidiary	Borrowings from Truong Thinh JSC	2,017,034	-
		Repayment of borrowings to Truong Thinh JSC	1,963,034	-
		Collection of lendings from Truong Thinh JSC	1,465,000	-
		Lendings to Truong Thinh JSC	9,000	768,000
Millennium LLC	Subsidiary	Collection of lendings from Millennium LLC	6,040,608	5,686,402
		Repayment of borrowings to Millennium LLC	5,873,546	20,899,000
		Borrowings from Millennium LLC	3,640,091	9,572,402
		Transfer of loan principal payables to Millennium JSC under the three-way debt-offset agreement	763,131	-
		Lendings to Millennium LLC	440,608	11,286,402
		Interest payables to Millennium LLC	96,374	687,401
		Interest added to principal payables to Millennium LLC	-	752,486
		Payment of interest added to principal to Millennium LLC	-	752,486
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	Offset lendings with payables to SV West Hanoi 2 JSC	34,091,795	-
		Collection of lendings from SV West Hanoi 2 JSC	9,365,777	4,765,000
		Interest receivables from SV West Hanoi 2 JSC	206,582	3,104,725
		Lendings to SV West Hanoi 2 JSC	163,000	39,027,500
Delta JSC	Subsidiary	Capital contribution to Delta JSC	2,844,300	-
		Borrowings from Delta JSC	890,744	-
TPX Holding LLC	Subsidiary	Collection of lendings from TPX Holding LLC	5,600,000	-
		Repayment of borrowings to TPX Holding LLC	5,600,000	-
		Lendings to TPX Holding LLC	1,100,728	4,500,000
		Borrowings from TPX Holding LLC	1,100,000	4,500,000

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Current year*	*Previous year*
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	Repayment of borrowings to VHIZ Hai Phong JSC	12,634,822	500,050
		Collection of lendings from VHIZ Hai Phong JSC	6,563,398	-
		Borrowings from VHIZ Hai Phong JSC	5,782,000	7,361,925
		Dividends receivable from VHIZ Hai Phong JSC	2,463,300	-
		Dividends received from VHIZ Hai Phong JSC	2,463,300	-
		Lendings to VHIZ Hai Phong JSC	1,587,654	3,688,100
		Payment of interest on principal to VHIZ Hai Phong JSC	852,574	-
		Interest on principal payables to VHIZ Hai Phong JSC	353,334	84,134
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	Repayment of borrowings to Berjaya VIUT JSC	1,028,673	-
		Disposal of deposits for Business and Investment Co-operation Contract to Berjaya VIUT JSC	-	2,570,673
Cam Ranh JSC	Subsidiary	Payables to Cam Ranh JSC related to payments of land rental fees on behalf	10,050,034	-
		Paid Cam Ranh JSC related to payments of land rental fees on behalf	8,414,722	-
		Borrowings from Cam Ranh JSC	1,433,000	3,216,395
		Repayment of borrowings to Cam Ranh JSC	303,605	3,120,000
		Capital contribution to Cam Ranh JSC	-	4,924,849
VHIZ JSC	Subsidiary	Collection of lendings from VHIZ JSC	6,124,660	-
		Repayment of borrowings to VHIZ JSC	5,153,554	3,983,900
		Lendings to VHIZ JSC	1,963,000	5,937,000
		Borrowings from VHIZ JSC	1,144,707	6,541,000
VHIZ Ha Tinh JSC	Subsidiary	Capital contribution to VHIZ Ha Tinh JSC	8,500,000	-
		Collection of lendings from VHIZ Ha Tinh JSC	5,207,500	801,162
		Repayment of borrowings to VHIZ Ha Tinh JSC	4,362,100	54,650

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Current year*	*Previous year*
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Lendings to Vincons Windows JSC	3,254,921	211,000
		Repayment of advances for construction service from Vincons Windows JSC	886,460	-
		Repayment of borrowings to Vincons Windows JSC	784,500	289,000
		Borrowings from Vincons Windows JSC	-	1,073,500
		Collection of lendings from Vincons Windows JSC	-	487,000
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	Repayment of borrowings to Muoi Cam Ranh JSC	370,900	226,600
Vincons JSC	Subsidiary	Advances to Vincons JSC for construction service	44,672,659	4,308,087
		Repayment of advance for construction service from Vincons JSC	12,325,285	-
		Transfer of loan principal payables to Vincons JSC under the three-way debt-offset agreement	4,000,000	-
		Payables to Vincons JSC for construction service	2,907,333	1,713,167
		Offset advances for construction service to Vincons JSC	1,786,369	3,843,888
		Capital contribution to Vincons JSC	-	891,000
Dai An JSC	Subsidiary	Transfer of capital contribution in Dai An JSC	7,008,000	-

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Current year*	*Previous year*
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Reimbursement under Business and Investment Co-operation Contracts to VEFAC JSC	62,859,763	34,242,332
		Receipt under Business and Investment Co-operation Contracts on behalf of VEFAC JSC	7,458,605	97,130,917
		Transfer of advance related to the transferred real estate project component from VEFAC JSC to a counterparty	4,989,432	-
		Sale advisory, accounting and project development services charged to VEFAC JSC	2,797,532	69,194
		Receivables from payment on behalf of VEFAC JSC	1,547,980	548,598
		Shared profit receivable under Business and Investment Co-operation Contracts from VEFAC JSC	984,474	516,764
VinAcademy LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Donation to VinAcademy LLC	-	905,000
Vinpearl Landmark 81 JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit to Vinpearl Landmark 81 Hotel JSC under Business Co-operation Contracts	-	340,000
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receipt from VinFast Trading LLC due to amendment of voucher purchase agreement	337,949	-
		Payables to VinFast Trading LLC for goods purchased	102,711	1,575,375
		Receivables from VinFast Trading LLC due to amendment of voucher purchase agreement	-	815,615
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Revenue from transfer of assets to Vinschool JSC	135,971	982,744
		Disposal of deposit received from Vinschool JSC for transfer of assets	-	992,431
		Transfer of shares to Vinschool JSC	-	406,431

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Current year*	*Previous year*
Vinmec JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Donation to Vinmec JSC	500,000	1,191,000
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receipt of advances for general construction contractor service from Vinpearl JSC	12,500,000	-
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Receipt of deposits for real estate transfer from Vincom Retail JSC	-	833,337
V-G Energy	Joint venture of Vingroup JSC	Revenue from general contractor services from V-G Energy	-	488,734

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Terms and conditions of transactions with related parties

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

Payables and receivables as at 31 December 2025 are unsecured, free of interest (except for certain borrowings and lendings) and will be settled in cash (except for certain deposits for share transfer). During the year ended 31 December 2025, the Company has not made any provision for doubtful debts relating to the amounts due from related parties (31 December 2024: nil). This assessment is undertaken each financial year through the examination of the financial position of the related parties and the market in which the related parties operate.

As at 31 December 2025, certain receivables, advances, and deposits of the Company are secured by 816 million listed shares of an affiliate held by related parties which are under common owner with the Group.

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.2 *Amounts due to and due from related parties*

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2025 and 31 December 2024 were as follows:

Currency: million VND

Relate parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
***Short-term trade receivables** (Note 6.1)*				
Vingroup JSC	Parent company	Receivables from sale consultancy	249,894	567,867
		Receivables from joint operation contract related to property leasing	51,122	466
		Other receivables	11,336	40,405
Thai Son JSC	Subsidiary	Receivables from share transfer	2,008,690	2,179,482
		Receivables from construction consultancy and general contractor services	145,514	13,958
		Receivables from rendering management, sale consultancy, brokerage and project development services	19,879	37,397
		Other receivables	2,791	16,825
Can Gio JSC	Subsidiary	Receivables from rendering management, sale consultancy, brokerage and project development services	1,227,992	4,346
Green City JSC	Subsidiary	Receivables from rendering management, sale consultancy, brokerage and project development services	21,390	266,163
		Other receivables	20,126	8,858
Gia Lam LLC	Subsidiary	Receivables from construction consultancy and general contractor services	5,479	64,439
		Receivables from rendering management, sale consultancy, brokerage and project development services	4,077	38,643
		Other receivables	3,627	7,413
VMI JSC	Under common owner until 22 October 2025	Receivables from transfer of inventory properties	59,868	71,833
		Other receivables	61,608	36,109
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Receivables from shared profit under Business and Investment Co-operation Contracts	72,500	79,261

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
Short-term trade receivables *(Note 6.1)* (continued)				
Vinmec JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from shared profit under Business and Investment Co-operation Contracts	86,499	57,666
		Other receivables	9,126	9,290
V-G Energy	Joint venture of Vingroup JSC	Receivables from construction consultancy and general contractor services	140,534	140,534
Other related parties		Other receivables	318,628	284,150
			4,520,680	**3,925,105**
Short-term advances to suppliers *(Note 6.2)*				
Vingroup JSC	Parent company	Advances for management service	-	304,807
Vincons JSC	Subsidiary	Advances for construction service	36,437,551	11,243,450
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Advances for construction service	97,168	982,442
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances for good purchases	67,631	59,897
Other related parties		Other advances	19,081	38,213
			36,621,431	**12,628,809**

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
***Other short-term receivables** (Note 8)*				
Green City JSC	Subsidiary	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	168,346	168,346
		Receivables from shared profit	64,401	-
		Receivables from loan interest	258,437	63,465
		Other receivables	3,760	8,831
Thai Son JSC	Subsidiary	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	2,824,766	2,824,766
		Receivables from shared profit	74,293	73,679
		Receivables from loan interest	418,756	63,279
		Other receivables	-	11,559
Vingroup JSC	Parent company	Receivables from shared profit	-	2,684,401
		Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	75,000	1,028,282
		Other receivables	543	2,474
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	-	4,526,259
Bao Lai JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	215,729	157,378
Ecology JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	459,162	80,040
		Other receivables	1,080	5,004
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	13,660	55,140
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	493,778	224,272
Can Gio JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	-	72,841
Millennium LLC	Subsidiary	Receivables from loan interest	-	61,593
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from adjusted scope in voucher rendering contract	-	337,949
		Other receivables	1,542	2,340
Truong Thinh JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	-	184,466
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	Receivables from loan interest	-	58,329
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	100,369	-
		Other receivables	1,131	-
Vietnam Exhibition Fair Centre Joint Stock Company ("VEFAC JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables on behalf	940,692	548,598
Other related parties		Other receivables	93,327	40,030
			6,208,772	**13,283,321**

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
Other long-term receivables *(Note 8)*				
Vingroup JSC	Parent company	Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts from parent company	25,823,410	18,583,601
		Receivables from shared profit	1,247,494	-
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Assets for Business and Investment Co-operation Contracts from Vinpearl JSC	316,602	316,602
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Assets for Business and Investment Co-operation Contracts from Vincom Retail JSC	2,227,661	988,505
Other related parties		Other receivables	7,968	22,074
			29,623,135	**19,910,782**
Other non-current assets *(Note 12)*				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for project development cooperation	28,202,000	28,164,928
Thai Son JSC	Subsidiary	Deposit for project development cooperation	15,000,000	-
			43,202,000	**28,164,928**

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
Short-term trade payables *(Note 18.1)*				
Vingroup JSC	Parent company	Management service payables	464,287	-
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Payables for goods purchased	44,222	150,378
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Payables for construction services	191,943	46,892
Vincons JSC	Subsidiary	Payables for construction services	1,742,755	3,018,991
Vincom Security LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables for services purchased	118,876	272
Ecology JSC	Subsidiary	Payables for goods purchased	16,549	49,320
VinFast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables for goods purchased	-	5,561
Green City JSC	Subsidiary	Payables for construction services	95,049	-
		Payables for goods purchased	-	16,491
Other related parties		Other payables	128,012	104,289
			2,801,693	**3,392,194**

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
***Short-term advances from customers** (Note 18.2)*				
Vingroup JSC	Parent company	Advances received for construction services	1,016,962	1,016,962
		Advances received for sale consultancy services	370,257	-
Can Gio JSC	Subsidiary	Advances received for construction services	76,742,396	-
Green City JSC	Subsidiary	Advances received for construction services	2,599,031	1,799,031
		Advances for management services	76,143	-
		Advances received for sale consultancy services	7,492	26,103
Thai Son JSC	Subsidiary	Advances for management services	69,207	-
		Advances received for construction services	21,359	16,745
Gia Lam LLC	Subsidiary	Advances for management services	56,571	-
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances received for sale consultancy services	40,358	77,073
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances received for construction services	12,500,000	-
Other related parties		Others	9,596	9,596
			93,509,372	**2,945,510**

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
Short-term accrued expense *(Note 20)*				
Vincons JSC	Subsidiary	Accrued construction costs	3,775,453	724,401
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	-	261,791
Ecology JSC	Subsidiary	Accrued costs from selling activities	88,461	131,866
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Accrued construction costs	139,103	330,206
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	16,425	-
VHIZ Ha Tinh JSC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	33,700	-
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	239,993	-
Can Gio JSC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	399,125	-
Thai Son JSC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	794,001	-
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Accrued short-term loan interest expenses	-	66,467
Cam Ranh JSC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	125,723	-
Other related parties		Others	88,428	331,750
			5,700,412	**1,846,481**
Long-term accrued expense *(Note 20)*				
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	-	287,760
Thai Son JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	-	127,281
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	-	74,123
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	-	33,173
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	-	24,881
Green City JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	-	1,846
Other related parties			-	20,496
			-	**569,560**

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
***Other short-term payables** (Note 22)*				
Vingroup JSC	Parent company	Payables under Investment Co-operation Contract	22,307,883	-
		Payables for receipt on behalf	6,791,841	11,240
		Other payables	2,937	-
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	Deposit received for share transfer	5,129,226	5,129,226
Cam Ranh JSC	Subsidiary	Payables for receipt on behalf	2,238,054	-
Green City JSC	Subsidiary	Deposit received under Business and Investment Co-operation Contract	4,000,000	-
		Payables under Investment Co-operation Contract	1,292,416	-
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	-	833,304
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit received for project development cooperation	736,376	-
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables for receipt on behalf	25,055	-
Ecology JSC	Subsidiary	Payables for receipt on behalf	47,897	44,132
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Payables for receipt on behalf	15,101	78,822
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables under Business and Investment Co-operation Contract	1,377,381	63,348,366
VMI JSC	Under common owner until 22 October 2025	Deposit received for inventory properties transfer	54,249	67,999
Other related parties		Other payables	20,334	12,298
			44,038,750	**69,525,387**

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amounts due to and due from related parties as at 31 December 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
***Other long-term payables** (Note 22)*				
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit received for project transfer	-	143,126
		Deposit received for project development cooperation	-	736,376
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	1,330,200	1,330,200
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	1,560,233	782,763
Vinpearl Landmark 81 JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	340,000	340,000
			3,230,433	**3,332,465**

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Details of unsecured short-term borrowings as at 31 December 2025:

Related parties	*Relationship*	*Balance (million VND)*	*Interest rate (% per annum)*	*Maturity date*
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	6,668,863	12%	December 2026
Green City JSC	Subsidiary	3,440,847	12%	December 2026
Cam Ranh JSC	Subsidiary	1,132,000	12%	From May 2026 to September 2026
Delta JSC	Subsidiary	890,744	12%	October 2026
VHIZ Ha Tinh JSC	Subsidiary	133,412	12%	December 2026
Millennium LLC	Subsidiary	64,546	12%	December 2026
Son Thai LLC	Subsidiary	55,000	12%	From June 2026 to August 2026
Truong Thinh JSC	Subsidiary	54,000	12%	September 2026
VHIZ JSC	Subsidiary	3,219	12%	November 2026
		12,442,631		

Details of unsecured long-term borrowings as at 31 December 2025:

Related parties	*Relationship*	*Balance (million VND)*	*Interest rate (% per annum)*	*Maturity date*
Vincons JSC	Subsidiary	4,000,000	12%	February 2027
Can Gio JSC	Subsidiary	3,171,171	12%	February 2027
VHIZ Ha Tinh JSC	Subsidiary	1,458,500	12%	From January 2027 to February 2027
Millennium LLC	Subsidiary	990,131	12%	From January 2027 to February 2027
Thai Son JSC	Subsidiary	264,325	12%	February 2027
VHIZ JSC	Subsidiary	44,000	12%	February 2027
		9,928,127		

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

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

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

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

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Details of unsecured short-term lending as at 31 December 2025:

Related parties	*Relationship*	*Balance (million VND)*	*Interest rate (% per annum)*	*Maturity date*
Thai Son JSC	Subsidiary	5,650,000	12%	From June 2026 to November 2026
Vincons Windows JSC	Subsidiary	2,803,921	12%	From October 2026 to December 2026
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	2,416,160	12%	From June 2026 to November 2026
Ecology JSC	Subsidiary	1,623,655	12%	From November 2026 to December 2026
Bao Lai JSC	Subsidiary	495,363	12%	From February 2026 to December 2026
TPX Holding LLC	Subsidiary	728	12%	May 2026
		12,989,827		

Details of unsecured long-term lending as at 31 December 2025:

Related parties	*Relationship*	*Balance (million VND)*	*Interest rate (% per annum)*	*Maturity date*
Green City JSC	Subsidiary	4,489,000	12%	From January 2027 to February 2028
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	825,654	12%	From January 2027 to February 2027
Thai Son JSC	Subsidiary	800,000	12%	February 2027
Vincons Windows JSC	Subsidiary	451,000	12%	From January 2027 to February 2027
Ecology JSC	Subsidiary	192,000	12%	February 2027
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	70,296	12%	February 2027
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	27,000	12%	From January 2027 to February 2027
Bao Lai JSC	Subsidiary	4,600	12%	January 2027
		6,859,550		

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Details of short-term lending without collateral as at 31 December 2024:

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

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

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

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

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

Details of unsecured long-term lending without collateral as at 31 December 2024:

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

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.5 *Other related party transactions*

Allowance paid to members of the Board of Directors:

Currency: million VND

		Allowance (*)	
	Position	*Ending balance*	*Beginning balance*
Mr. Pham Thieu Hoa	Chairman	9,724	6,855
Ms. Nguyen Dieu Linh	Member	3,219	3,136
Mr. Pham Nhat Vuong	Member	-	-
Ms. Cao Thi Ha An	Member	1,286	969
Ms. Nguyen Thu Hang	Member	1,350	1,979
Mr. Varun Kapur	Independent member	1,491	1,441
Mr. Mueen Uddeen	Independent member	1,491	1,441
Mr. Hoang D. Quan	Independent member	1,326	1,281
TOTAL		**19,887**	**17,102**

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

Remuneration to the General Director and other members of management:

Currency: million VND

		Remuneration	
	Position	*Ending balance*	*Beginning balance*
Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer	12,148	17,811
Other members		32,707	29,659
TOTAL		**44,855**	**47,470**

Allowance of Supervisory Board:

Currency: million VND

	Position	*Ending balance*	*Beginning balance*
Ms. Nguyen Le Van Quynh	Head of the Supervisory Board up to 23 April 2025	-	-
Mr. Tran Minh Anh	Head of the Supervisory Board since 23 April 2025	310	-
Members of Supervisory Board		144	312
TOTAL		**454**	**312**

34. SEGMENT INFORMATION

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

- Sales of inventory properties includes the transfer of properties being constructed for sale at the Company's real estate projects and other real estate investment activities;
- Construction consultancy and general contractor services include general contractor to investor; construction consultancy and supervision and related services;
- Sales consultancy includes providing sales consulting services and brokerage services for real estate projects developed by investors; and
- Other business activities include management, project development services for subsidiaries; real estate business management services and other related services; leasing activities and other related services; and other services.

Transfer prices between business segments are set on an arm's length basis in a manner similar to transactions between third parties. Segment revenue, segment expense and segment result include transfer between business segments. Those transfers are eliminated in preparation of the interim separate financial statements.

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

34. SEGMENT INFORMATION (continued)

The revenue and profit and certain assets and liabilities information regarding the Company's business segment as at and for the year ended 31 December 2025 are presented as follows:

Currency: million VND

	Sales of inventory properties	*Construction consultancy and general contractor*	*Sales consultancy and commission fee*	*Others*	*Elimination*	*Total*
For the year ended 31 December 2025						
Revenue						
Sales to external customers	*38,096,874*	*13,579,901*	*17,935,673*	*6,062,042*	-	*75,674,490*
Inter-segment sales	-	*90,462*	*1,007,920*	*430,692*	*(1,529,074)*	-
Total revenue	38,096,874	13,670,363	18,943,593	6,492,734	(1,529,074)	75,674,490
Results						
Segment net profit before tax	*7,721,213*	*2,336,903*	*9,987,848*	*(125,428)*	*(445,846)*	*19,474,690*
Unallocated income/(expenses) (i)						*19,296,391*
Net profit before corporate income tax						*38,771,081*
Corporate income tax expense						*(2,880,918)*
Net profit for the year						35,890,163
Other segment information						
Capital expenditure						
Tangible fixed assets	-	-	-	*74,173*	-	*74,173*
Investment properties	-	-	-	-	-	-
Construction in progress	-	-	-	*11,461,815*	-	*11,461,815*
Depreciation and amortisation	-	-	-	1,103,602	-	1,103,602
As at 31 December 2025						
Assets and liabilities						
Segment assets	*334,819,366*	*32,655,912*	*3,927,451*	*15,865,131*	*(1,798,352)*	*385,469,508*
Unallocated assets (ii)						*204,903,176*
Total assets						590,372,684
Segment liabilities	*132,246,800*	*118,958,163*	*1,955,644*	*4,623,362*	*1,798,352*	*259,582,321*
Unallocated liabilities (iii)						*158,058,667*
Total liabilities						417,640,988

34. SEGMENT INFORMATION (continued)

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

Currency: million VND

	Sales of inventory properties	*Construction consultancy and general contractor*	*Sales consultancy and commission fee*	*Others*	*Elimination*	*Total*
For the year ended 31 December 2024						
Revenue						
Sales to external customers	*45,867,503*	*16,926,921*	*6,201,421*	*5,126,822*	-	*74,122,667*
Inter-segment sales	-	*115,508*	*915,637*	*699,484*	*(1,730,629)*	-
Total revenue	45,867,503	17,042,429	7,117,058	5,826,306	(1,730,629)	74,122,667
Results						
Segment net profit/(loss) before tax	*24,099,986*	*1,014,716*	*3,074,818*	*(3,304)*	*(477,186)*	*27,709,030*
Unallocated income/(expenses) (i)						*8,933,603*
Net profit before corporate income tax						*36,642,633*
Corporate income tax expense						*(3,678,461)*
Net profit for the year						32,964,172
Other segment information						-
Capital expenditure						-
Tangible fixed assets	-	-	-	*72,707*	-	*72,707*
Investment properties	-	-	-	-	-	-
Construction in progress	-	-	-	*4,540,133*	-	*4,540,133*
Depreciation and amortisation	-	-	-	346,639	-	346,639
As at 31 December 2024						
Assets and liabilities						
Segment assets	*265,835,794*	*7,684,825*	*2,901,069*	*20,578,840*	*(1,909,977)*	*295,090,551*
Unallocated assets (ii)						*141,648,309*
Total assets						436,738,860
Segment liabilities	*166,125,222*	*15,031,389*	*689,421*	*2,381,774*	*(1,909,977)*	*182,317,829*
Unallocated liabilities (iii)						*117,579,498*
Total liabilities						299,897,327

34. SEGMENT INFORMATION (continued)

(i) Unallocated income/(expenses) mainly includes financial income, other income, finance expenses, general and administrative expenses and other expenses.

(ii) Unallocated assets mainly include cash and cash equivalents, other receivables, prepaid expenses, loan receivables, provision for doubtful short-term receivables, other assets, held-to-maturity investments, investments in subsidiaries, investments in associates, investments in others, intangible fixed assets and deferred tax asset.

(iii) Unallocated liabilities mainly include statutory obligations, accrued interest expenses, other accrual expenses, other payables and loans.

35. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Commitment under operating leases where the Company is the lessee

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

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Less than 1 year	64,497	89,780
From 1 to 5 years	144,298	206,308
More than 5 years	1,611,721	1,600,757
TOTAL	**1,820,516**	**1,896,845**

Commitments under operating leases where the Company is the lessor

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

Currency: million VND

	Ending balance	*Beginning balance*
Less than 1 year	519,916	411,345
From 1 to 5 years	1,247,880	1,361,112
More than 5 years	1,495,136	1,502,141
TOTAL	**3,262,932**	**3,274,598**

35. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)

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

The Company has entered into a number of contracts relating to the development of certain real estate projects. The outstanding commitment on these contracts as at 31 December 2025 amounts to approximately VND 99,627 billion (as at 31 December 2024: VND 5,876 billion).

Commitments related to share transfer agreements

The company entered into a capital transfer agreement with a corporate counterparty. As at 31 December 2025, the remaining commitment to be paid by the Company under this agreement is VND 1,973 billion.

Commitments under business cooperation contracts for profit sharing and other commitments related to real estate projects

The Company has entered into business cooperation agreements with counterparties. Under these agreements, the Company is committed to profit sharing, capital reimbursement, and fulfilling other obligations in accordance with term in the agreements.

According to the business cooperation contract between the Company and a company within the Group to co-operate in the business of components of Vu Yen Island Amusement Park, Housing and Ecological Park project. As at 31 December 2025, the remaining capital commitment that the Company must contribute under this contract is VND 747.2 billion.

In addition, the Company entered into an investment agreement with a business counterparty in relation to a portion of a project owned by a subsidiary. Under this agreement, the counterparty is entitled to a fixed dividends and bonus dividends.

Commitments related to joint venture real estate development projects.

The Company has obtained approvals to form joint venture with partners to act as investors in several real estate projects. Accordingly, the Company and business partners are required to contribute capital in proportion to 15% of total investment capital.

Commitments related to deposit for cooperation agreements in real estate projects

The Company has entered into agreements with certain business partners and related parties as part of joint investor arrangements for several real estate projects, with total deposits amounting to VND 113,493 billion. As of 31 December 2025, the remaining commitment payable by the Company under these agreements is VND 60,950 billion.

The Company has entered into agreements with several counterparties, including economics organizations that own certain potential real estate projects. As at 31 December 2025, the remaining commitments payable by the Company under these agreements is VND 2,660 billion.

Commitments related to payment obligations of certain subsidiaries

As at 31 December 2025, the Company is committed to paying under certain loan/bond/letter-of-credit agreements of certain subsidiaries. As at 31 December 2025, the total commitment payable under these agreements is VND 3,955 billion.

35. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (continued)

Commitments related to deposit for purchasing asset purpose

In August 2025, the Company entered into several agreements with a counterparty to purchase assets for transportation purposes. As at 31 December 2025, the remaining commitment payables under these agreements 38,354,150 EUR.

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

According to the three-party (3) interest support agreements among the Company and its subsidiaries as investors, buyers of inventory properties of the Company's and certain banks, the Company and its subsidiaries commit to support the buyers in getting loans to finance for a part of the selling price and to settle the interest within a committed period.

Commitment to utilise assets as collateral for payment obligation of Company and companies within the Group

The Company has used the assets of the Company to secure certain obligations under commercial agreements.

Commitment to securing assets for payment obligation of corporate counterparties

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

36. ADDITIONAL INFORMATION REGARDING THE SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

Currency: million VND

	Current year	*Previous year*
Actual cash received from loans during the year:		
Cash received from normal loan agreements	254,435,829	80,068,226
Cash received from issuance of bonds	21,540,000	20,201,150
Actual cash payment of loans during the year:		
Cash payment for normal loan agreements	(265,171,104)	(57,286,473)
Cash payment for principal of bonds	(9,000,000)	(4,440,000)

37. EVENTS AFTER THE SEPARATE BALANCE SHEET DATE

Except for the events subsequent to the balance sheet date as disclosed in other notes to the separate financial statements, there is no other matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the separate financial statements of the Company.

Hanoi, Vietnam

20 March 2026

Nguyen Thi Thu Thao	Do Duc Hieu	Nguyen Thu Hang
Preparer	Chief Accountant	Chief Executive Officer

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 December 2025

No.	*Full name*	*Short name*	*Voting right (%)*	*Direct and indirect equity interest (%)* (i)	*Registered office's address*	*Principal activities*
1	Gia Lam Urban Development and Investment Limited Liability Company (i)	Gia Lam LLC	99.39%	98.40%	2nd Floor, Vincom Mega Mall Ocean Park Shopping Center in land plot CCTP-10 of Gia Lam Urban Project, Gia Lam Communes, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
2	Ecology Development and Investment Joint Stock Company (i)	Ecology JSC	99.00%	99.00%	No. 191, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
3	Vietnam Investment and Consulting Investment Joint Stock Company (i)	Vietnam Investment JSC	70.00%	69.14%	No. 191, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
4	Can Gio Tourist City Corporation (i)	Can Gio JSC	100.00%	99.57%	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Building, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
5	Tay Tang Long Real Estate Company Limited Liability Company (i) (ii)	Tay Tang Long LLC	100.00%	90.00%	72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
6	Berjaya Vietnam International University Town Joint Stock Company (i)	Berjaya VIUT JSC	97.54%	97.40%	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Building, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
7	Royal City Real Estate Development and Investment Joint Stock Company	Royal City JSC	97.85%	97.51%	No. 72A, Nguyen Trai Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
8	Metropolis Hanoi Limited Liability Company (i)	Metropolis Hanoi LLC	100.00%	99.57%	HH land area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
9	Berjaya Vietnam Financial Center Limited Liability Company	Berjaya VFC LLC	67.50%	67.50%	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Building, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 December 2025 (continued)

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Direct and indirect equity interest (%) (i)	Registered office's address	Principal activities
10	Thai Son Investment and Construction Corporation (i) (iii)	Thai Son JSC	100.00%	66.24%	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
11	Millennium Trading Investment and Development Limited Liability Company	Millennium LLC	100.00%	100.00%	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Shopping Mall, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing, trading real estate properties and office leasing
12	GS Cu Chi Development Joint Stock Company	GS Cu Chi JSC	100.00%	99.66%	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Shopping Mall, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
13	Green City Development Joint Stock Company (i)	Green City JSC	100.00%	93.26%	72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
14	Delta Joint Stock Company (i)	Delta JSC	100.00%	99.79%	No. 110, Dang Cong Binh Street, 6th Hamlet, Ba Diem Commune, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
15	Vinhomes Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ JSC	100.00%	99.12%	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
16	Ecology Development and Trading Joint Stock Company (i) (ii)	Ecology Trading JSC	99.18%	99.16%	Symphony Office Building, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
17	Bao Lai Investment Joint Stock Company (i)	Bao Lai JSC	96.48%	89.68%	No. 166, Pham Van Dong Street, Dong Ngac Ward, Hanoi City	Exploiting, manufacturing and trading white marble
18	Bao Lai Marble One Member Company Limited (i)	Bao Lai Marble LLC	100.00%	89.68%	Hop Nhat Village, Yen Binh Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
19	An Phu White Marble Company Limited (i)	An Phu White Marble LLC	100.00%	89.68%	Khau Ca Village, Muong Lai Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 December 2025 (continued)

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Direct and indirect equity interest (%) (i)	Registered office's address	Principal activities
20	Doc Thang Marble Joint Stock Company (i)	Doc Thang JSC	100.00%	86.31%	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
21	Phan Thanh Mineral Joint Stock Company (i)	Phan Thanh JSC	100.00%	89.90%	Ban Ro Village, Tan Linh Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
22	Bao Lai Luc Yen Mineral Exploitation One Member Company Limited (i)	Bao Lai Luc Yen LLC	100.00%	89.68%	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
23	Van Khoa Investment Joint Stock Company (i)	Van Khoa Investment	100.00%	90.96%	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
24	Son Thai Investment and Trading Joint Stock Company (i)	Son Thai JSC	99.99%	93.25%	No. 65 Hai Phong Street, Hai Chau Ward, Da Nang City	Investing, developing and trading real estate
25	VinCons Construction Development and Investment JSC	Vincons JSC	100.00%	100.00%	Floor 10, TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use
26	VinCons Windows Construction Development JSC	Vincons Windows JSC	100.00%	100.00%	Floor 10, TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi	Constructing real estate properties
27	Muoi Cam Ranh JSC	Muoi Cam Ranh JSC	100.00%	100.00%	Km 15, Km 1497, Bac Cam Ranh Ward, Khanh Hoa Province	Manufacturing salt, selling products from salt and launching projects.
28	Truong Thinh Real Estate Development & Investment JSC (i)	Truong Thinh JSC	99.00%	98.58%	Floor 8, TechnoPark Building, Vinhomes Ocean Park Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi	Investing, developing and trading real estate
29	Ca Tam Tourism JSC (i)	Ca Tam JSC	100.00%	99.79%	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province	Investing, developing and trading real estate
30	Hiep Thanh Cong Investment JSC (i)	Hiep Thanh Cong JSC	100.00%	99.79%	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province	Investing, developing and trading real estate
31	SV West Hanoi 2 Development Joint Stock Company (i) (ii)	SV West Hanoi 2 JSC	100.00%	96.89%	Floor 2, Almaz Market, Hoa Lan Street, Sinh Thai Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 December 2025 (continued)

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Direct and indirect equity interest (%) (i)	Registered office's address	Principal activities
32	Newland Development & Investment Joint Stock Company (ii)	Newland JSC	99.92%	99.92%	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Building, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	• Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
33	TS Holding Real estate Development Limited (i)	TS Holding LLC	65.99%	65.71%	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	• Investing, developing and trading real estate properties
34	TPX Holding Real estate Development Limited (i)	TPX Holding LLC	99.99%	92.84%	72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	• Investing, developing and trading real estate properties
35	Sao Mai Commerce and Trading Development Limited (i)	Sao Mai Ltd	100.00%	66.24%	TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	• Investing, developing and trading real estate properties
36	Cam Ranh Investment Joint Stock Company (i)	Cam Ranh JSC	100.00%	99.82%	Hon Tre Island, Nha Trang City, Khanh Hoa Province	• Investing, developing and trading real estate properties
37	Bao Lai Green Company Limited Liability Company (i)	Bao Lai Green LLC	100.00%	89.68%	9th floor Viettel Tower, No. 70 Nguyen Van Cu Street, Ha Long Ward, Quang Ninh Province	• Amusement parks and theme park entertainment services
38	Vinh Xanh 1 Real Estate Development Investment Company Limited	Vinh Xanh 1 LLC	99.74%	99.74%	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Hung Yen Province	• Investing, developing and trading real estate properties
39	Vinh Xanh 2 Real Estate Development Investment Company Limited	Vinh Xanh 2 LLC	99.77%	99.77%	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Hung Yen Province	• Investing, developing and trading real estate properties
40	Vinhomes Industrial Zone Hai Phong Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ Hai Phong JSC	100.00%	99.12%	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	• Investing, developing and trading real estate properties
41	Vinhomes Industrial Zone Ha Tinh Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ Ha Tinh	100.00%	99.77%	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	• Investing, developing and trading real estate properties
42	Vines Energy Solutions Joint Stock Company (i)	Vines JSC	100.00%	99.70%	Dinh Vu – Cat Hai Economic Zone, Cat Hai Special Economic Zone, Hai Phong City	• Investing, developing and trading real estate properties

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 December 2025 (continued)

No.	*Full name*	*Short name*	*Voting right (%)*	*Direct and indirect equity interest (%) (i)*	*Registered office's address*	*Principal activities*
43	Huong Duong Real Estate Development Company Limited (i)	Huong Duong LLC	80.63%	80.35%	TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties

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

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

(iii) Dai An Construction Investment Joint Stofck Company has been merged into Thai Son Construction Investment Joint Stock Company.

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

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

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
VINHOMES JOINT STOCK COMPANY

Số/No.: 2303/2026/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025
Re. Disclosure of differences in audited financial statements ended 31 Dec 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026
Hanoi, March 23, 2026

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2025

DISCLOSURE OF DIFFERENCES IN AUDITTED FINANCIAL STATEMENTS ENDED 31 DEC 2025

Kính gửi/*To*: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước (*State Securities Commission of Vietnam*)
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (Ho Chi Minh Stock Exchange)
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội *(Hanoi Stock Exchange)*

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III, Thông tư 96/2020/TT-BTC, ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes") xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp ("LNST") thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

In accordance with Article 4, Clause 14, Chapter III, Circular 96/2020/TT-BTC, issued by the Ministry of Finance on November 16, 2020 and effective from January 1, 2021 guiding information disclosure on the stock market, Vinhomes Joint Stock Company ("Vinhomes ") would like to explain the case where net profit after corporate income tax ("Net profit after tax") changes by 10% or more compared to the prior period last year:

(Đơn vị tính/ Unit: triệu VND/ million VND)

Chỉ tiêu/ *Description*	**Năm 2025/ 31 Dec 2025**	**Năm 2024/ 31 Dec 2024**	**Chênh lệch/ *Difference***	**%**	**Giải thích (Explanation)**
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 *(Profit after tax of the auditted consolidated financial statement ended 31 Dec 2025)*	43.334.776	35.072.686	8.262.090	23,6%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025 *(Profit after tax of the auditted separate financial statement ended 31 December 2025)*	35.890.163	32.964.172	2.925.991	8,9%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 tăng 8.262 tỷ đồng, tương ứng tăng 23,6% so với năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the auditted consolidated financial statement for the year ended 31 Dec 2025 increased by VND 8,262 billion, equivalent to a increase of 23,6% compare to prior year, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 13.375 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm nay tăng so với năm trước;

  Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 13,375 billion, mainly due to the increase in revenues during the year compared to the prior year;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 2.487 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ thanh lý thỏa thuận cọc chuyển nhượng cổ phần;

  Revenue from financial activities increased by VND 2,487 billion, mainly due to the increase in gain from termination of deposits agreement from share transfer;

- Chi phí tài chính tăng 4.664 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng số dư vay và nợ so với năm trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;

  Financial expenses increased by VND 4,664 billion, mainly due to the increase in loan and liabilities balances compared to the prior year to serve business activities;

- Chi phí bán hàng giảm 1.892 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

  Selling expenses decreased by VND 1,892 billion, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties delivered in the year;

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 1.595 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do tăng chi phí tài trợ.

  General and administrative expenses increased by VND 1,595 billion, mainly due to the increase in donation expenses;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 3.700 tỷ đồng so với năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

  Current corporate income tax expenses increased by VND 3,700 billion due to the increase of taxable profit.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025 tăng 2.925 tỷ đồng, tương ứng tăng 8,9% so với năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the separate financial statements for the year ended 31 December 2025 increased by VND 2,925 billion, equivalent to the increase of 8.9%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.154 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm tăng so với năm trước;

  Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 1,154 billion, mainly due to the increase in revenues during the year compared to the prior year;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 5.484 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do biến động của các khoản cổ tức được chia;

  Revenue from financial activities increased by VND 5,484 billion, mainly due to fluctuations in income from dividends;

- Chi phí tài chính tăng 5.331 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng số dư vay và nợ so với năm trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;

  Financial expenses increased by VND 5,331 billion, mainly due to the increase in loan and liabilities balances compared to the prior year to finance business activities;

- Chi phí bán hàng giảm 1.637 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
  Selling expenses decreased by VND 1,637 billion, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties handed over in the year;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 1,127 tỷ đồng so với năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.
  Current corporate income tax expenses decreased by VND 1.127 billion due to the decrease of taxable profit.

Nơi nhận/Recipients:
- Như trên /*As above.*
- Lưu / *Archived*

Người đại diện theo pháp luật/
Legal representative

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng

VINHOMES