

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3010/CBTT-VIIM

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Vinhomes thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Vinhomes

- Mã chứng khoán: VIIM
- Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: +84 24 39749350 Fax:
- Email: Website: <https://vinhomes.vn/>

2. Nội dung thông tin Công bố:

- BCTC quý 3 năm 2025
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có

☒ Không



Handwritten signature in blue ink.

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/10/2025 tại đường dẫn: <https://vinhomes.vn/vi/bao-cao-tai-chinh>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3/2025
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



HỒNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng



Handwritten mark

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
VINHOMES JOINT STOCK COMPANY

Số/No.: 3010/2025/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính
Quý III năm 2025
Re: Explanation of differences in financial
statements for the third quarter of 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 30 tháng 10 năm 2025
Hanoi, October 30, 2025

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2025

**EXPLANATION OF DIFFERENCES IN FINANCIAL STATEMENTS FOR THE
THIRD QUARTER OF 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 ("TNDN") 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 same period last year:

(Đơn vị tính/ Unit: triệu VND/ million VND)

Chỉ tiêu/ Description	Q3-2025	Q3- 2024	Chênh lệch/ Difference	%	Giải thích (Explanation)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất (Consolidated financial report's Net profit after tax)	4.435.641	8.980.121	(4.544.480)	(51%)	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng (Separate financial report's Net profit after tax)	2.919.270	12.674.912	(9.755.642)	(77%)	(ii)

- (i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2025 giảm 4.544 tỷ đồng, tương ứng giảm 51% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the consolidated financial statements for QIII.2025 decreased by VND 4,544 billion, equivalent to a decrease of 51%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 7.286 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ giảm so với cùng kỳ;
Gross profit from sales of goods and rendering services decreased by VND 7,286 billion, mainly due to the decrease in revenues from sales of goods and rendering services during the period compared to the same period;
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 2.402 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư;
Revenue from financial activities increased by VND 2,402 billion, mainly due to the increase in transfer of investment;
- Chi phí tài chính tăng 1.892 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng số dư vay và nợ so với kỳ trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;
Financial expenses increased by VND 1,892 billion, mainly due to the increase in loan balances compared to the same period to serve business activities;
- Chi phí bán hàng giảm 1.181 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
Selling expenses decreased by VND 1,181 billion, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties handed over in the period;
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 872 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.
Current corporate income tax expenses decreased by VND 872 billion due to the decrease of taxable profit.

- (ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng quý III năm 2025 giảm 9.756 tỷ đồng, tương ứng giảm 77% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the separate financial statements for QIII.2025 decreased by VND 9,756 billion, equivalent to the decrease of 77%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 6.476 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ giảm so với cùng kỳ;
Gross profit from sales of goods and rendering services decreased by VND 6,476 billion, mainly due to the decrease in revenues from sales of goods and rendering services during the period compared to the same period;
- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 768 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm thu nhập từ cổ tức và hoạt động tài chính khác;
Revenue from financial activities decreased by VND 768 billion, mainly due to a decrease in income from dividends and other financial income;
- Chi phí tài chính tăng 2.227 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng số dư vay và nợ so với kỳ trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;
Financial expenses increased by VND 2,227 billion, mainly due to the increase in loan balances compared to the same period to serve business activities;
- Chi phí bán hàng giảm 652 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
Selling expenses decreased by VND 652 billion, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties handed over in the period;



Handwritten signature in blue ink.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 2.407 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses decreased by VND 2,407 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



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Chu Hằng



Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý III năm 2025

1

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

Trang

Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 65

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 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 đặt 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 một chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị Sinh Thái Dream City, 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 được gọi chung sau đây là Tập đoàn.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ 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 Văn Quỳnh	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Hoàng Thị Phụng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên	

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		436.436.596	285.478.928
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	48.767.614	28.780.123
111	1. Tiền		33.709.134	21.633.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.058.480	7.146.307
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.116.747	5.391.872
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	3.628.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.116.747	1.763.622
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		218.408.164	168.405.984
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	22.082.436	19.307.872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	54.859.079	23.593.399
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	14.508.677	8.429.883
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	127.227.660	117.395.914
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(269.688)	(321.084)
140	IV. Hàng tồn kho	10	125.608.165	54.696.048
141	1. Hàng tồn kho		125.689.997	54.753.923
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(81.832)	(57.875)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		41.535.906	28.204.901
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.727.507	1.076.963
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.123.343	1.230.545
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	386.657	53.619
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	37.298.399	25.843.774

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		331.827.957	278.730.432
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		72.204.430	107.670.320
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	10.859.889	10.896.805
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	61.344.541	96.773.515
220	II. Tài sản cố định		18.119.705	14.622.184
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	17.070.706	13.573.081
222	Nguyên giá		19.919.890	15.982.471
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.849.184)	(2.409.390)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		70.171	51.621
225	Nguyên giá		76.488	54.034
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.317)	(2.413)
227	3. Tài sản cố định vô hình		978.828	997.482
228	Nguyên giá		1.406.764	1.387.968
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(427.936)	(390.486)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	16.221.717	16.916.463
231	1. Nguyên giá		18.728.975	19.137.718
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.507.258)	(2.221.255)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		84.999.021	81.990.475
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	84.999.021	81.990.475
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		12.435.017	12.519.070
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	193.155	190.680
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	12.222.095	12.294.236
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		19.767	34.154
260	VI. Tài sản dài hạn khác		127.848.067	45.011.920
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	4.044.605	2.875.918
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		947.590	1.182.429
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	122.524.141	40.471.695
269	4. Lợi thế thương mại	18	331.731	481.878
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		768.264.553	564.209.360

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		533.334.874	343.465.385
310	I. Nợ ngắn hạn		329.506.259	278.532.295
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	17.348.222	19.959.952
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	100.841.103	40.286.424
313	3. nước	20	13.002.409	15.274.556
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	42.043.384	39.485.587
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	314.348	405.254
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	107.234.120	128.360.598
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	48.372.781	34.276.497
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	349.892	483.427
330	II. Nợ dài hạn		203.828.615	64.933.090
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19.2	7.035.514	6.159.308
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	21	1.607.148	305.477
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	354.236	497.493
337	4. Phải trả dài hạn khác	23	97.795.456	7.221.076
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	93.117.003	47.015.689
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.022.681	1.464.041
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	25	1.896.577	2.270.006

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		234.929.679	220.743.975
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	234.929.679	220.743.975
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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		(6.755.610)	(6.755.610)
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.116.316	1.111.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		181.864.292	167.205.815
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		167.200.815	133.386.779
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		14.663.477	33.819.036
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		17.630.561	18.108.334
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		768.264.553	564.209.360

Trần Thị Như Hiếu
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	16.419.972	33.323.142	51.092.850	69.909.707
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch	27.1	16.419.972	33.323.142	51.092.850	69.909.707
11	4. Giá vốn hàng bán	28	(13.954.311)	(23.571.916)	(39.283.541)	(49.695.844)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.465.661	9.751.226	11.809.309	20.213.863
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	7.899.526	5.497.628	21.810.583	15.536.178
22	7. Chi phí tài chính	29	(3.447.484)	(1.555.046)	(10.749.559)	(5.477.496)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(2.699.135)	(1.508.326)	(8.794.151)	(4.616.843)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	17	930	659	2.475	2.296
25	9. Chi phí bán hàng	30	(447.836)	(1.628.886)	(1.398.270)	(3.006.503)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(1.230.670)	(1.108.581)	(3.550.918)	(2.393.299)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.240.127	10.957.000	17.923.620	24.875.039
31	12. Thu nhập khác		579.105	276.227	1.212.935	746.695

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024
32	13. Chi phí khác		(398.859)	(396.604)	(843.695)	(1.025.976)
40	14. Lãi/(lỗ) khác		180.246	(120.377)	369.240	(279.281)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.420.373	10.836.623	18.292.860	24.595.758
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(598.833)	(3.252.717)	(2.196.109)	(5.195.281)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31	(385.899)	1.396.215	(783.678)	1.199.759
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.435.641	8.980.121	15.313.073	20.600.236
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	26	4.183.929	7.866.076	14.380.921	19.641.794
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	26	251.712	1.114.045	932.152	958.442

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32			3.503	4.511



Trần Thị Như Hiếu
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2025



Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Hằng
Tổng Giám đốc

3

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		18.292.860	24.595.758
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		1.520.900	1.321.255
3	Các khoản dự phòng		(534.412)	131.817
4	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		193.328	64.115
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(20.539.639)	(15.567.423)
6	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		8.794.151	4.616.843
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước		7.727.188	15.162.365
9	(Tăng) các khoản phải thu		(15.908.113)	(62.148.584)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(67.269.690)	22.419.114
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		132.905.709	21.206.233
12	Giảm chi phí trả trước		(1.840.902)	(1.605.386)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		3.628.250	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.130.653)	(4.601.438)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(7.203.420)	(9.070.065)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		42.908.369	(18.637.761)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(7.169.862)	(14.448.823)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.503.594	2.022.011
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(14.201.398)	(22.443.311)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		8.105.889	17.447.559
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(108.994.457)	(33.164.973)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		17.419.289	48.012.739
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		19.532.527	12.741.024
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(82.804.418)	10.166.226

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		3.899	22.000
33	Tiền thu từ đi vay		101.323.503	49.047.803
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(41.337.362)	(33.474.730)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(106.500)	(605.236)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		59.883.540	14.989.837
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		19.987.491	6.518.302
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		28.780.123	14.103.181
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	48.767.614	20.621.483

Trần Thị Như Hiếu
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

22

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là: 9.981 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11.815).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty 42 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con 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 này như sau:

STT	Tên công ty	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)	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, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	100,00	99,00	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	70,00	69,30	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	99,99	99,57	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (i) (ii)	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	97,54	97,40	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00	99,76	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	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") (i)	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	66,24	Số 7, Đường Băng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi")	100,00	99,99	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	66,83	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,79	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	99,21	Số 7, Đường Băng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An ("Công ty Đại An")	100,00	99,90	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dừ, Xã Đình Dừ, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
17	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	64,47	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
19	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	64,47	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	64,47	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	100,00	65,06	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	64,67	Thôn Bàn Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	64,47	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đỏ, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	65,31	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	99,99	66,82	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
27	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	100,00	100,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
28	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
29	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh	99,00	98,77	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (I)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (I)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (I)	100,00	89,03	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (I)	65,99	65,71	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	64,99	64,72	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	100,00	66,24	Ô C3-CH01-1, Khu đô thị mới Tây Mỗ- Đại Mỗ- Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh (i)	100,00	99,82	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	100,00	64,47	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
39	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	99,74	99,74	Căn Đ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	99,77	99,77	Căn Đ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	100,00	99,20	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	100,00	99,79	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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, 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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận 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 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 hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, 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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường 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 hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa xây dựng

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thuê phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính.

Hàng hóa khác

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa

- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm

- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 hoạt động như dự kiến.

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

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

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

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 và các công ty con 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 hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong 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.

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

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

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	5 - 50 năm
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 8 năm

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

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 hao mòn lũy kế.

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao 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	7 - 10 năm

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con 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.

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

3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Khi công cụ vốn phát hành được cấu thành trong giá phí hợp nhất kinh doanh, giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày trao đổi của các công cụ vốn đó. Trường hợp không có giá công bố đáng tin cậy, thì giá trị hợp lý của công cụ vốn có thể ước tính bằng cách tham chiếu đến giá trị hợp lý của bên mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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

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

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty và các công ty con chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

3.17 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.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi có quyết định của Hội đồng quản trị (đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua), và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu 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 chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh trong đó Công ty và các công ty con được chia sẻ lợi nhuận trước thuế hoặc lợi nhuận sau thuế

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế hoặc từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- ▶ 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.

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền 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

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

3.23 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.24 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

3.25 Các bên liên quan

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

3.26 Chia tách công ty

Giao dịch chia tách công ty trong trường hợp Công ty là Công ty bị tách được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;
- ▶ Phần chênh lệch giữa tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty; và
- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.27 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	2.651	2.231
Tiền gửi ngân hàng	33.706.483	21.631.585
Các khoản tương đương tiền	15.058.480	7.146.307
TỔNG CỘNG	48.767.614	28.780.123

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư và tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1,60%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

B09a-DN/HN

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÁN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
					Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh	-	-	3.628.250	3.628.250	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.116.747	2.116.747	1.763.622	1.763.622	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	2.116.747	2.116.747	1.763.622	1.763.622	-
TỔNG CỘNG	2.116.747	2.116.747	5.391.872	5.391.872	-

(*) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 6,0%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	10.258.210	12.171.893
Phải thu từ dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	7.454.049	2.599.689
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	1.622.764	2.516.338
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	332.796	469.809
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	368.198	353.794
Phải thu khác	2.046.419	1.196.349
TỔNG CỘNG	22.082.436	19.307.872
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	17.682.596	17.060.672
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.399.840	2.247.200
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(231.105)	(75.933)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán	54.640.159	23.179.123
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	218.920	414.276
TỔNG CỘNG	54.859.079	23.593.399
Dự phòng trả trước cho người bán	(220)	(25.690)

8. PHẢI THU VÉ CHO VAY

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay các đối tác	14.067.987	1.357.741
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	440.690	7.072.142
TỔNG CỘNG	14.508.677	8.429.883
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(6.000)
Dài hạn:		
Các khoản cho vay các đối tác	10.859.889	10.896.805
TỔNG CỘNG	10.859.889	10.896.805

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn:		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	93.066.725	65.734.937
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	22.421.567	26.974.452
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.422.382	8.403.287
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	410.230	2.161.377
Phải thu khác	8.906.756	14.121.861
TỔNG CỘNG	127.227.660	117.395.914
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(38.363)	(213.461)
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>122.514.928</i>	<i>104.384.053</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>4.712.732</i>	<i>13.011.861</i>
Dài hạn:		
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	-	48.000.000
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	38.988.970	30.765.175
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	21.986.569	17.479.916
Phải thu khác	369.002	528.424
TỔNG CỘNG	61.344.541	96.773.515
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>1.203.776</i>	<i>48.869.899</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>60.140.765</i>	<i>47.903.616</i>

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	97.239.127	-	38.573.211	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	12.549.248	-	5.242.808	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	11.562.995	(7.073)	7.928.920	(7.073)
Bất động sản mua để bán (iii)	129.721	(1.190)	1.795.665	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	4.208.906	(73.569)	1.213.319	(49.612)
TỔNG CỘNG	125.689.997	(81.832)	54.753.923	(57.875)

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes Green Paradise Cần Giờ, Dự án Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Smart City và một số dự án khác.

(ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu, tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

(iii) Bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.

(iv) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	833.648	871.726
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	694.903	123.205
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	198.956	82.032
TỔNG CỘNG	1.727.507	1.076.963
Dài hạn:		
Tiền thuê đất (i)	2.516.011	1.862.626
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.300.089	709.549
Chi phí trả trước dài hạn khác	228.505	303.743
TỔNG CỘNG	4.044.605	2.875.918

(i) Chủ yếu là tiền thuê đất trả trước của Dự án Vinhomes Ocean Park, Dự án Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Vinhomes Ocean Park 3, Dự án Vinhomes Smart City và quyền thuê đất tại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

12. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	36.891.145	25.626.349
Tài sản ngắn hạn khác	407.254	217.425
TỔNG CỘNG	37.298.399	25.843.774
Trong đó		
Đặt cọc cho các bên khác	37.084.453	25.843.774
Đặt cọc cho các bên liên quan	213.946	-
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	121.491.804	39.109.359
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	1.032.336
Tài sản khác	-	330.000
TỔNG CỘNG	122.524.141	40.471.695
Trong đó		
Đặt cọc cho các bên khác	69.122.141	5.171.534
Đặt cọc cho các bên liên quan		
(Thuyết minh số 32)	53.402.000	35.300.161

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản đặt cọc một số công ty trong Tập đoàn và các đối tác để hợp tác phát triển và nhận chuyển nhượng một số dự án và mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	8.963.657	5.035.035	1.921.719	37.758	24.302	15.982.471
Mua mới	-	2.599.297	360.705	989	177	2.961.168
Xây dựng cơ bản hoàn thành trong kỳ	823.121	973	-	-	-	824.094
Thanh lý, nhượng bán	-	(148.496)	(26.719)	(96)	-	(175.311)
Khác	700.582	(329.093)	(44.021)	-	-	327.468
Số dư cuối kỳ	10.487.360	7.157.716	2.211.684	38.651	24.479	19.919.890
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	954.745	1.214.338	198.825	31.415	10.067	2.409.390
Khấu hao trong kỳ	171.019	616.061	157.980	1.012	443	946.515
Thanh lý, nhượng bán	-	(12.674)	(7.545)	(96)	-	(20.315)
Thay đổi khác	6.669	(484.796)	(8.279)	-	-	(486.406)
Số dư cuối kỳ	1.132.433	1.332.929	340.981	32.331	10.510	2.849.184
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	8.008.912	3.820.697	1.722.894	6.343	14.235	13.573.081
Số dư cuối kỳ	9.354.927	5.824.787	1.870.703	6.320	13.969	17.070.706

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

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 dư đầu kỳ	17.152.296	1.985.422	19.137.718
Xây dựng cơ bản hoàn thành	781.120	115.327	896.447
Thanh lý, nhượng bán	(372.448)	-	(372.448)
Thay đổi khác	(775.749)	(156.993)	(932.742)
Số dư cuối kỳ (i)	16.785.219	1.943.756	18.728.975
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	1.426.630	794.625	2.221.255
Khấu hao trong kỳ	246.704	171.801	418.505
Thanh lý, nhượng bán	(27.914)	-	(27.914)
Thay đổi khác	(96.563)	(8.025)	(104.588)
Số dư cuối kỳ (i)	1.548.857	958.401	2.507.258
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	15.725.666	1.190.797	16.916.463
Số dư cuối kỳ (i)	15.236.362	985.355	16.221.717

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 chủ yếu bao gồm: các cấu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ của khu công nghiệp và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 1.187 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024: 1.359 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay và các khoản nhận đặt cọc nhằm đầu tư xây dựng các dự án. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 8%/năm đến 16%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí của các dự án bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí khác và giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án.

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

Dự án	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế	19.409.520	19.262.734
Dự án Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây	14.824.254	9.315.336
Dự án Vinhomes Green Paradise Cần Giờ	7.314.202	13.612.851

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	193.155	-	190.680	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)	12.222.095	-	12.294.236	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	19.767	-	34.154	-
TỔNG CỘNG	12.435.017	-	12.519.070	-

(i) Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 12 tháng bằng VND.

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

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

STT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	26,20	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái; Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S")	8.799.063	47,51	47,51	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

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

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

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

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Giá trị đầu tư vào	Tổng cộng
	Công ty Tường Phú	Công ty Vin3S
Giá trị đầu tư:		
Số đầu kỳ	89.281	87.990
Số cuối kỳ	89.281	87.990
Phân lũy kê lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:		
Số đầu kỳ	(1.987)	15.396
Phân (lỗ)/lợi nhuận từ công ty liên kết	(38)	2.513
Số cuối kỳ	(2.025)	17.909
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	87.294	103.386
Số cuối kỳ	87.256	70.081

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (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 Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam (*)	19,82	19,82	614.958	-	19,82	19,82	614.959	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 (**)	19,83	19,83	2.593.324	-	19,83	19,83	2.593.324	-
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY") (*)	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 (*)	19,73	19,73	2.081.433	-	19,73	19,73	2.081.433	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	4,66	4,66	900.144	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavincos (*)	1,00	1,00	22.223	-	1,00	1,00	22.223	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam (*)	10,00	10,00	363.620	-	10,00	10,00	363.620	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife") (*)	10,00	10,00	50.500	-	10,00	10,00	199.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (**)	-	51,00	342.909	-	-	51,00	342.909	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BDS 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 (*) (**)	1,50	1,50	76.360	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			12.222.095	-			12.294.236	-

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý III năm 2025

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh								Đơn vị tính: triệu VND	
	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Quản lý Vinhomes	Công ty Tân Liên Phát	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty VinSmart Future	Công ty Bảo Lai		
Nguyên giá									Tổng cộng	
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	200.770	1.543.197
	Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	(76.637)	-	(76.637)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025		369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	-	200.770	1.466.560
Phân bổ lũy kế										
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	297.433	231.718	994	80.043	233.617	100.804	36.182	80.528	1.061.319
	Phân bổ trong kỳ	27.664	21.552	92	8.656	25.263	11.447	3.149	15.018	112.841
	Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	(39.331)	-	(39.331)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025		325.097	253.270	1.086	88.699	258.880	112.251	-	95.546	1.134.829
Giá trị còn lại										
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	72.434	56.431	241	35.685	104.150	52.240	40.455	120.242	481.878
	Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	44.770	34.879	149	27.029	78.887	40.793	-	105.224	331.731

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả cho người bán	16.953.232	19.654.744
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	394.990	305.208
TỔNG CỘNG	17.348.222	19.959.952

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	72.907.217	34.447.918
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	27.772.351	4.921.038
Các khoản người mua trả tiền trước khác	161.535	917.468
TỔNG CỘNG	100.841.103	40.286.424
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	81.118.982	36.746.563
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	19.722.121	3.539.861
Dài hạn		
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	7.035.514	6.159.308
TỔNG CỘNG	7.035.514	6.159.308
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	2.489.870	-
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.545.644	6.159.308

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.145.432	2.398.731	(7.203.420)	2.340.743
Thuế giá trị gia tăng	3.967.989	2.472.135	(5.272.258)	1.167.866
Các loại thuế khác	4.161.135	27.389.368	(22.056.703)	9.493.800
TỔNG CỘNG	15.274.556	32.260.234	(34.532.381)	13.002.409

	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã căn trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.452	250.038	-	285.490
Các loại thuế khác	18.167	83.000	-	101.167
TỔNG CỘNG	53.619	333.038	-	386.657

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	36.034.722	30.682.718
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản	3.503.954	6.289.759
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	938.573	1.413.920
Trích trước các khoản chi phí khác	1.566.135	1.099.190
TỔNG CỘNG	42.043.384	39.485.587
Dài hạn		
Trích trước cho lãi vay phải trả	1.587.164	305.399
Trích trước các khoản chi phí khác	19.984	78
TỔNG CỘNG	1.607.148	305.477

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	240.207	344.479
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	64.216	47.688
Doanh thu chưa thực hiện khác	9.925	13.087
TỔNG CỘNG	314.348	405.254
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	171.733	286.189
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	182.503	211.304
TỔNG CỘNG	354.236	497.493

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý III năm 2025

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn:		
Phải trả từ lợi nhuận chia sẻ và các nghĩa vụ khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	32.861.778	70.015.276
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận(i)	50.925.383	34.893.366
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (ii)	17.352.980	18.219.441
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	1.821.784	1.786.830
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.272.195	3.445.685
TỔNG CỘNG	107.234.120	128.360.598
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>81.861.176</i>	<i>63.080.615</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>25.372.944</i>	<i>65.279.983</i>
Dài hạn:		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan (i)	97.393.758	6.879.472
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích thuê bất động sản	234.900	234.900
Các khoản phải trả khác	166.798	106.704
TỔNG CỘNG	97.795.456	7.221.076
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>85.235.073</i>	<i>1.841.602</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>12.560.383</i>	<i>5.379.474</i>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con;

(ii) Số dư chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn và chuyển nhượng cổ phần từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận, từ việc kinh doanh các cấu phần bất động sản tại một số dự án;

(iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Đơn vị tính: Triệu VND

24. VAY	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 9 năm 2025	
	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 (Thuyết minh số 24.1)	21.277.020	21.277.020			29.174.496	29.174.496
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.1)	3.727.871	3.727.871	2.465.430	(4.856.799)	1.336.502	1.336.502
Vay ngắn hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 24.2)	10.000	10.000	23.000	(10.000)	23.000	23.000
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	307.550	307.550	-	(307.550)	-	-
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	8.946.271	8.946.271	10.384.704	(1.500.000)	17.830.975	17.830.975
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	7.785	7.785	6.477	(6.454)	7.808	7.808
	34.276.497	34.276.497	45.272.818	(31.176.534)	48.372.781	48.372.781
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	11.056.139	11.056.139	38.477.090	(11.855.824)	37.677.405	37.677.405
Vay dài hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 24.2)	11.727.999	11.727.999	9.468.550	(962.000)	20.234.549	20.234.549
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.3)	24.203.045	24.203.045	21.396.150	(10.431.515)	35.167.680	35.167.680
Nợ thuê tài chính dài hạn	28.506	28.506	15.898	(7.035)	37.369	37.369
	47.015.689	47.015.689	69.357.688	(23.256.374)	93.117.003	93.117.003
TỔNG CỘNG	81.292.186	81.292.186	114.630.506	(54.432.908)	141.489.784	141.489.784

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	7.661.455	Từ tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	4.074.987	Từ tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	3.698.147	Từ tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.258.415	Từ tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	2.125.335	Từ tháng 2 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	2.063.990	Từ tháng 4 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	1.769.594	Từ tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân Hàng Mizuho Bank, Ltd	USD	1.322.300	Từ tháng 10 năm 2025	Không
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	1.210.514	Từ tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.270.298	Từ tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng BNP Paribas	USD	793.380	Từ tháng 5 năm 2026	Không
Ngân Hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	765.155	Từ tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	160.926	Từ tháng 12 năm 2025	(i)
TỔNG CỘNG		29.174.496		

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất 6,51%/năm đến 6,8%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất 5,5%/năm đến 15%/năm
(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết; tài sản; quyền tài sản của dự án và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

24. VAY (tiếp theo)
24.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	VND	21.800.000	Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 7 năm 2030	(i)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	VND	5.006.516	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 9 năm 2030	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	10.921.388	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 2 năm 2029	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	1.201.502	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 8 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	960.000	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 2 năm 2028	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	60.000	Tháng 8 năm 2026	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	326.003	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 2 năm 2027	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	75.000	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 5 năm 2026	
TỔNG CỘNG		39.013.907		
Trong đó:				
Vay dài hạn		37.677.405		
Vay dài hạn đến hạn trả		1.336.502		

Chi tiết lãi suất các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

Loại tiền	Lãi suất
Loại tiền VND	Lãi suất 7,8%/năm đến 13%/năm

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết; quyền tài sản từ một phần của dự án; một số tài sản cố định hữu hình, một số hàng tồn kho và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay từ các đối tác

Các khoản đi vay dài hạn từ các đối tác với tổng giá trị 20.235 tỷ VND, chịu lãi suất 11-12%/năm và đặc hạn từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 1 năm 2027

24.3 Trái phiếu phát hành

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trái phiếu dài hạn phát hành	52.998.655	33.149.316
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(17.830.975)	(8.946.271)
TỔNG CỘNG	35.167.680	24.203.045

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành		Đơn vị tính: triệu VND	
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,275%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 5 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 6 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 8 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iv)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 2 năm 2029	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	Tháng 2 năm 2029	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
TỔNG CỘNG		52.998.655	
Trong đó:			
Trái phiếu dài hạn		35.167.680	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		17.830.975	

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, các động sản gắn liền với bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14).
- (iii) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết.
- (iv) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một tài sản (không bao gồm quyền sử dụng đất và động sản gắn liền với đất) thuộc sở hữu của một công ty trong cùng Tập đoàn, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu được từ tài sản này.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

25.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

Số dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa.

25.2 Dự phòng phải trả dài hạn

Số dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024						
Số đầu kỳ	43.543.675	1.260.023	1.106.316	133.391.779	3.334.513	182.636.306
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	19.641.794	958.442	20.600.236
- Nhận thêm vốn góp của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	22.000	22.000
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	1.188.206	12.083.979	13.272.185
- Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	40.922	40.922
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Lợi nhuận và chia cổ tức bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(605.236)	(605.236)
- Giảm khác	-	-	-	(679)	-	(679)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024	43.543.675	1.260.023	1.111.316	154.216.779	15.834.620	215.965.734
Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025						
Số đầu kỳ	41.074.120	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	18.108.334	220.743.975
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	14.380.921	932.152	15.313.073
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	1.902	(30.828)	(28.926)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	280.654	(284.555)	(3.901)
- Giám do chia cổ tức	-	-	-	-	(1.094.542)	(1.094.542)
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	41.074.120	(6.755.610)	1.116.316	181.864.292	17.630.561	234.929.679

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	41.074.120	43.543.675
Số cuối kỳ	41.074.120	43.543.675

26.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Tổng doanh thu	16.419.972	33.323.142
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.704.601	26.908.092
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	8.896.237	3.571.755
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	969.305	709.601
Doanh thu khác	2.849.829	2.133.694
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	16.419.972	33.323.142

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, đầu tư khác	2.234.427	4.125.626
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.597.498	1.372.002
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư	3.067.601	-
TỔNG CỘNG	7.899.526	5.497.628

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	2.688.924	17.867.694
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	8.451.999	3.176.671
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	886.553	658.540
Giá vốn khác	1.926.835	1.869.011
TỔNG CỘNG	13.954.311	23.571.916

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.699.135	1.508.326
Chi phí tài chính khác	748.349	46.720
TỔNG CỘNG	3.447.484	1.555.046

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

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản và quảng cáo tiếp thị	262.691	1.060.520
Chi phí nhân viên	137.167	116.601
Chi phí bán hàng khác	47.978	451.765
	447.836	1.628.886
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	109.529	113.317
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	46.691	45.665
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.074.450	949.599
	1.230.670	1.108.581
TỔNG CỘNG	1.678.506	2.737.467

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (năm trước: 20%).

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

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	598.833	3.252.717
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	385.899	(1.396.215)
TỔNG CỘNG	984.732	1.856.502

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

32.1 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 30 tháng 9 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	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)				
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng, phí tư vấn và phải thu khác	2.906.871	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng, phí tư vấn và phải thu khác	680.182	1.237.909
Công ty Cổ phần Sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan khác	217.653	246.622
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản, doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	188.763	168.237
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	406.371	594.432
			4.399.840	2.247.200
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	-	304.807
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	115.829	59.897
Các bên liên quan khác		Trả trước chi phí khác	103.091	49.572
			218.920	414.276

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý III năm 2025

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

32.1 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 30 tháng 9 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	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	410.230	2.161.377
			1.672.524	8.344.829
Công ty Cổ phần Sản xuất và kinh doanh VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	519.057	631.729
			631.729	498.979
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	1.479.192	1.374.947
			4.712.732	13.011.861

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	35.355.085	27.543.700
Công ty Cổ phần Sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho thuê dài hạn	20.444.198	15.854.162
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	2.790.000	2.790.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	1.449.665	1.533.048
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	101.817	182.706
			60.140.765	47.903.616

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	28.202.000	34.241.549
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty đồng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	25.200.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.058.612
			53.402.000	35.300.161

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

32.1 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 30 tháng 9 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải	7.500	44.404
Công ty TNHH Vận hành Vincom	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải	34.230	150.792
Các bên liên quan khác		Các khoản phải mua hàng hóa, dịch vụ	353.259	110.012
			394.990	305.208

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)

Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	12.500.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	6.330.842	2.647.652
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	891.279	882.613
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	-	9.596
			19.722.121	3.539.861

Người mua trả tiền trước dài hạn (Thuyết minh số 19.2)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	2.902.753	3.312.011
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	1.642.891	2.245.297
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	-	602.000
			4.545.644	6.159.308

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

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

32.1 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 30 tháng 9 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đơn vị tính: triệu VND				
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Các khoản phải trả khác	22.112.998	-
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải trả khác	768.839	699.533
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Các khoản phải trả khác	777.472	833.337
Các bên liên quan khác		Các khoản phải trả khác	1.713.635	63.747.113
			25.372.944	65.279.983
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	4.497.383	2.426.474
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	8.063.000	2.953.000
			12.560.383	5.379.474

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

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 9 năm 2025:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Đáo hạn
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	139.000	12%	Năm 2025
Công ty Cổ phần VinSmart Future	Công ty trong cùng Tập đoàn	301.690	12%	Năm 2025
		440.690		

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng năm 2024</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.380.921	19.990.337
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	14.380.921	19.990.337
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.107.412.004	4.354.367.488
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.107.412.004	4.354.367.488
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng năm 2024</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.503	4.511

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.



Trần Thị Như Hiếu
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2025



Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc





Vinhomes Joint Stock Company

Interim consolidated financial statements

Quarter III 2025

Vinhomes Joint Stock Company

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Interim consolidated balance sheet	4 - 7
Interim consolidated income statement	8 - 10
Interim consolidated cash flow statement	11 - 12
Notes to the interim consolidated financial statements	13 - 65

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law of Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 0103022741 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 6 March 2008. The Company subsequently received Enterprise Registration Certificate No. 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company. The Company subsequently also received amended Enterprise Registration Certificates with the 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 Company's head office is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam and an independent branch at Dream City Eco-Urban Area in Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam.

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

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the period 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 Board Member
Mr. Mueen Uddeen	Independent Board Member
Mr. Hoang D. Quan	Independent Board Member

SUPERVISORY BOARD

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

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

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION (continued)

MANAGEMENT

Members of the Management during the period and at the date of this report are:

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

LEGAL REPRESENTATIVES

The legal representatives of the Company during the period 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

Vinhomes Joint Stock Company

REPORT OF MANAGEMENT

Management of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is pleased to present this report and the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the 9-month period ended 30 September 2025.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

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

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

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying interim consolidated financial statements give a true and fair view of the interim consolidated financial position of the Company and its subsidiaries as at 30 September 2025, and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the nine-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

For and on behalf of management:



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer 

Hanoi, Vietnam
30 October 2025

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 30 September 2025

Currency: VND million

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		436,436,596	285,478,928
110	I. Cash and cash equivalents	4	48,767,614	28,780,123
111	1. Cash		33,709,134	21,633,816
112	2. Cash equivalents		15,058,480	7,146,307
120	II. Short-term investments	5	2,116,747	5,391,872
121	1. Held-for-trading securities		-	3,628,250
123	2. Held-to-maturity investments		2,116,747	1,763,622
130	III. Current accounts receivables		218,408,164	168,405,984
131	1. Short-term trade receivables	6	22,082,436	19,307,872
132	2. Short-term advances to suppliers	7	54,859,079	23,593,399
135	3. Short-term loan receivables	8	14,508,677	8,429,883
136	4. Other short-term receivables	9	127,227,660	117,395,914
137	5. Provision for doubtful debts		(269,688)	(321,084)
140	IV. Inventories	10	125,608,165	54,696,048
141	1. Inventories		125,689,997	54,753,923
149	2. Provision for obsolete inventories		(81,832)	(57,875)
150	V. Other current assets		41,535,906	28,204,901
151	1. Short-term prepaid expenses	11	1,727,507	1,076,963
152	2. Value-added tax deductible		2,123,343	1,230,545
153	3. Tax and other receivables from the State	20	386,657	53,619
155	4. Other current assets	12	37,298,399	25,843,774

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)

As at 30 September 2025

Currency: VND million

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
200	B. NON-CURRENT ASSETS		331,827,957	278,730,432
210	I. Long-term receivables		72,204,430	107,670,320
215	1. Long-term loan receivables	8	10,859,889	10,896,805
216	2. Other long-term receivables	9	61,344,541	96,773,515
220	II. Fixed assets		18,119,705	14,622,184
221	1. Tangible fixed assets	13	17,070,706	13,573,081
222	Cost		19,919,890	15,982,471
223	Accumulated depreciation		(2,849,184)	(2,409,390)
224	2. Finance leases		70,171	51,621
225	Cost		76,488	54,034
226	Accumulated depreciation		(6,317)	(2,413)
227	3. Intangible fixed assets		978,828	997,482
228	Cost		1,406,764	1,387,968
229	Accumulated amortisation		(427,936)	(390,486)
230	III. Investment properties	14	16,221,717	16,916,463
231	1. Cost		18,728,975	19,137,718
232	2. Accumulated depreciation		(2,507,258)	(2,221,255)
240	IV. Long-term assets in progress		84,999,021	81,990,475
242	1. Construction in progress	16	84,999,021	81,990,475
250	V. Long-term investments		12,435,017	12,519,070
252	1. Investments in associates, jointly controlled entities	17.1	193,155	190,680
253	2. Investment in other entities	17.2	12,222,095	12,294,236
255	3. Held-to-maturity investments		19,767	34,154
260	VI. Other long-term assets		127,848,067	45,011,920
261	1. Long-term prepaid expenses	11	4,044,605	2,875,918
262	2. Deferred tax assets		947,590	1,182,429
268	3. Other long-term assets	12	122,524,141	40,471,695
269	4. Goodwill	18	331,731	481,878
270	TOTAL ASSETS		768,264,553	564,209,360

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)

As at 30 September 2025

Currency: VND million

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		533,334,874	343,465,385
310	I. Current liabilities		329,506,259	278,532,295
311	1. Short-term trade payables	19.1	17,348,222	19,959,952
312	2. Short-term advances from customers	19.2	100,841,103	40,286,424
313	3. Statutory obligations	20	13,002,409	15,274,556
315	4. Short-term accrued expenses	21	42,043,384	39,485,587
318	5. Short-term unearned revenues	22	314,348	405,254
319	6. Other short-term payables	23	107,234,120	128,360,598
320	7. Short-term loan and debts	24	48,372,781	34,276,497
321	8. Short-term provisions	25	349,892	483,427
330	II. Non-current liabilities		203,828,615	64,933,090
332	1. Long-term advances from customers	19.2	7,035,514	6,159,308
333	2. Long-term accrued expenses	21	1,607,148	305,477
336	3. Long-term unearned revenues	22	354,236	497,493
337	4. Other long-term liabilities	23	97,795,456	7,221,076
338	5. Long-term loans and debts	24	93,117,003	47,015,689
341	6. Deferred tax liabilities		2,022,681	1,464,041
342	7. Long-term provisions	25	1,896,577	2,270,006

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)

As at 30 September 2025

Currency: VND million

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
400	D. OWNERS' EQUITY		234,929,679	220,743,975
410	I. Capital	26	234,929,679	220,743,975
411	1. Contributed share capital		41,074,120	41,074,120
411a	- Shares with voting rights		41,074,120	41,074,120
412	2. Share premium		(6,755,610)	(6,755,610)
420	3. Other funds belonging to owners' equity		1,116,316	1,111,316
421	4. Undistributed earnings		181,864,292	167,205,815
421a	- Undistributed earnings accumulated to prior year-end		167,200,815	133,386,779
421b	- Undistributed earnings/(losses) of this period		14,663,477	33,819,036
429	5. Non-controlling interests		17,630,561	18,108,334
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		768,264,553	564,209,360



Tran Thi Nhu Hieu
Preparer



Do Duc Hieu
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer



30 October 2025

Vinhomes Joint Stock Company

B02a-DN/HN

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT Quarter III 2025

		Currency: VND million			
Code	ITEMS	Notes	Quarter III 2025	Quarter III 2024	For the nine-month period ended 30 September 2025
01	Revenue from sale of goods and rendering of services	27.1	16,419,972	33,323,142	51,092,850
02	Deductions	27.1	-	-	-
10	Net revenue from sale of goods and rendering of services	27.1	16,419,972	33,323,142	51,092,850
11	Cost of goods sold and services rendered	28	(13,954,311)	(23,571,916)	(39,283,541)
20	Gross profit from sale of goods and rendering of services		2,465,661	9,751,226	11,809,309
21	Finance income	27.2	7,899,526	5,497,528	21,810,583
22	Finance expenses	29	(3,447,484)	(1,555,046)	(10,749,559)
23	- In which: Interest expense and bond issuance cost		(2,699,135)	(1,508,326)	(8,794,151)
24	Shares of profit of associates	17	930	659	2,475
25	Selling expenses	30	(447,836)	(1,628,886)	(1,398,270)
26	General and administrative expenses	30	(1,230,670)	(1,108,581)	(3,550,918)
30	Operating profit		5,240,127	10,957,000	17,923,620
31	Other Income		579,105	276,227	1,212,935
					746,895

Vinhomes Joint Stock Company

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (continued) Quarter III 2025

Currency: VND million

Code	ITEMS	Notes	Quarter III 2025	Quarter III 2024	For the nine-month period ended 30 September 2025	For the nine-month period ended 30 September 2024
32	13. Other expenses		(398,859)	(396,604)	(843,695)	(1,025,976)
40	14. Other profit/(loss)		180,246	(120,377)	369,240	(279,281)
50	15. Profit before tax		5,420,373	10,836,523	18,292,860	24,595,758
51	Current corporate income tax expense	31	(598,833)	(3,252,717)	(2,196,109)	(5,195,281)
52	17. Deferred income tax expense	31	(385,899)	1,396,215	(783,678)	1,199,759
60	18. Net profit after tax		4,435,641	8,980,121	15,313,073	20,600,236
61	Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	26	4,183,929	7,866,076	14,380,921	19,641,794
62	Net profit after tax attributable to non-controlling interests	26	251,712	1,114,045	932,152	958,442

Vinhomes Joint Stock Company

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (continued)
Quarter III 2025

Currency: VND million

Code	ITEMS	Notes	Quarter III 2025	Quarter III 2024	For the nine-month period ended 30 September 2025	For the nine-month period ended 30 September 2024
70	19. Basic earning per share	33	-	-	3,503	4,511



Do Duc Hieu
Chief Accountant

Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Tran Thi Nhu Hieu
Preparer

30 October 2025

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

Quarter III 2025

Currency: VND million

Code	ITEMS	Notes	For the nine-month period ended 30 September 2025	For the nine-month period ended 30 September 2024
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		18,292,860	24,595,758
	Adjustments for:			
02	Depreciation of tangible fixed assets and investment properties and amortisation of intangible fixed assets (including amortisation of goodwill)		1,520,900	1,321,255
03	Provisions		(534,412)	131,817
04	Foreign exchange losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		193,328	64,115
05	Profits from investing activities		(20,539,639)	(15,567,423)
06	Interest and bond issuance expenses		8,794,151	4,616,843
	Operating profit before changes in working capital		7,727,188	15,162,365
09	Increase in receivables		(15,908,113)	(62,148,584)
10	(Increase)/decrease in inventories		(67,269,690)	22,419,114
11	Increase in payables (other than interest, corporate income tax)		132,905,709	21,206,233
12	Decrease in prepaid expenses		(1,840,902)	(1,605,386)
13	Decrease trading securities		3,628,250	-
14	Interest paid		(9,130,653)	(4,601,438)
15	Corporate income tax paid	19	(7,203,420)	(9,070,065)
20	Net cash flows from/(used in) operating activities		42,908,369	(18,637,761)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(7,169,862)	(14,448,823)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		2,503,594	2,022,011
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(14,201,398)	(22,443,311)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		8,105,889	17,447,559
25	Payments for investments in other entities (net of cash held by entity being acquired)		(108,994,457)	(33,164,973)
26	Proceeds from sale of investments in other entities (net of cash held by entity being disposed)		17,419,289	48,012,739
27	Interest and dividends received		19,532,527	12,741,024
30	Net cash flows (used in)/ from investing		(82,804,418)	10,166,226

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)

Quarter III 2025

Currency: VND million

Code	ITEMS	Notes	For the nine-month period ended 30 September 2025	For the nine-month period ended 30 September 2024
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Proceeds from issuance of shares		3,899	22,000
33	Drawdown of borrowings		101,323,503	49,047,803
34	Repayment of borrowings		(41,337,362)	(33,474,730)
36	Dividends paid and profit distributed		(106,500)	(605,236)
40	Net cash flows from financing activities		59,883,540	14,989,837
50	Net increase in cash and cash equivalents		19,987,491	6,518,302
60	Cash and cash equivalents at beginning of the period		28,780,123	14,103,181
70	Cash and cash equivalents at end of the period	4	48,767,614	20,621,483

Tran Thi Nhu Hieu
Preparer

Do Duc Hieu
Chief Accountant

Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

30 October 2025

1. CORPORATE INFORMATION

Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law of Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 0103022741 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 6 March 2008. The Company subsequently received Enterprise Registration Certificate No. 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company. The Company subsequently also 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 Company's head office is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam and an independent branch at Dream City Eco-Urban Area in Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam.

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

The Company and its subsidiaries' normal course of business cycle of real estate development activity begins when the Company and its subsidiaries receive investment certificate, carries out land clearance and construction works until the project is completed. Accordingly, the normal course of business cycle of real estate development activity ranges from 12 months to 36 months.

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

The number of the Company's employees as at 30 September 2025: 9,981 (as at 31 December 2024: 11,815).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025**1. CORPORATE INFORMATION** (continued)**Corporate structure**

As at 30 September 2025, the Company has 42 subsidiaries (as at 31 December 2024: 44 subsidiaries). The information on these subsidiaries, along with the Company's direct and indirect voting rights and direct equity interest in each subsidiary is as follows:

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
1	Gia Lam Urban Development and Investment Limited Liability Company ("Gia Lam LLC") (i)	99.39	98.40	2nd Floor, Vincom Mega Mall Ocean Park Shopping Center in land plot CCTP-10 of Gia Lam Urban Project, Trau Quy Town and Duong Xa, Kieu Ky, Da Ton Communes, Gia Lam District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
2	Ecology Development and Investment Joint Stock Company ("Ecology JSC") (i)	100.00	99.00	No. 191 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
3	Vietnam Investment and Consulting Investment Joint Stock Company ("Vietnam Investment JSC") (i)	70.00	69.30	No. 191 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
4	Can Gio Tourist City Corporation ("Can Gio JSC") (i)	99.99	99.57	No.72 Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
5	Tay Tang Long Real Estate Company Limited Liability Company ("Tay Tang Long LLC") (i) (ii)	100.00	90.00	No.72 Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
6	Berjaya Vietnam International University Township Limited Liability Company ("Berjaya VIUT LLC")	97.54	97.40	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
7	Royal City Real Estate Development and Investment Joint Stock Company ("Royal City JSC")	97.85	97.85	No. 72A Nguyen Trai Street, Thuong Dinh Ward, Thanh Xuan District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
8	Metropolis Hanoi Limited Liability Company ("Metropolis Hanoi LLC")	100.00	99.76	HH land area, Pham Hung Street, Me Tri Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties

1. CORPORATE INFORMATION (continued)**Corporate structure** (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
9	Berjaya Vietnam Financial Center Limited Liability Company ("Berjaya VFC LLC")	67.50	67.50	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
10	Thai Son Investment and Construction Joint Stock Company ("Thai Son JSC") (i)	100.00	66.24	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
11	Millennium Trading Investment and Development Limited Liability Company ("Millennium LLC")	100.00	100.00	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing, trading real estate properties and office leasing
12	GS Cu Chi Development Joint Stock Company ("GS Cu Chi JSC") (i)	100.00	99.99	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
13	Green City Development Joint Stock Company ("Green City JSC") (i)	100.00	66.83	No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
14	Delta Joint Stock Company ("Delta JSC") (i)	100.00	99.79	No. 110, Dang Cong Binh Street, 6th Hamlet, Xuan Thoi Thuong Ward, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
15	Vinhomes Industrial Zone Investment Joint Stock Company ("VHIZ JSC") (i)	100.00	99.21	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
16	Dai An Investment Construction Joint Stock Company ("Dai An JSC") (i)	100.00	99.90	Highway 5A, Dinh Du Village, Dinh Du Commune, Van Lam District, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
17	Ecology Development and Trading Joint Stock Company ("Ecology Trading JSC") (i) (ii)	99.18	99.18	Symphony Office Building, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
18	Bao Lai Investment Joint Stock Company ("Bao Lai JSC") (i)	96.48	64.47	No. 166, Pham Van Dong Street, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble
19	Bao Lai Marble One Member Company Limited (i)	100.00	64.47	Hop Nhat Village, Thinh Hung Commune, Yen Binh District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
20	An Phu White Marble Company Limited (i)	100.00	64.47	Khau Ca Village, An Phu Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
21	Doc Thang Marble Joint Stock Company (i)	100.00	65.06	Ngoi Ken Village, Lieu Do Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
22	Phan Thanh Mineral Joint Stock Company (i)	100.00	64.67	Ban Ro Village, Phan Thanh Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
23	Bao Lai Luc Yen Mineral Exploitation One Member Company Limited (i)	100.00	64.47	Ngoi Ken Village, Lieu Do Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
24	Van Khoa Investment Joint Stock Company (i)	100.00	65.31	No. 166, Pham Van Dong Street, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem, District, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble
25	Son Thai Trading and Investment Joint Stock Company (i)	99.99	66.82	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Investing, developing and trading real estate properties

1 CORPORATE INFORMATION (continued)**Corporate structure** (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
26	VinCons Construction Development and Investment JSC	100.00	100.00	10th Floor, TechnoPark Tower, Gia Lam Urban Area, Da Ton Commune, Gia Lam District, Hanoi, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
27	Vincon Windows Construction Development JSC	100.00	100.00	Km 15, Hung Vuong Avenue, Cam Nghia Ward, Cam Ranh City, Khanh Hoa Province, Vietnam Km 15, Hung Vuong Avenue, Cam Nghia Ward, Cam Ranh City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
28	Muoi Cam Ranh JSC	100.00	100.00	Km 15, Km 1497, Cam Nghia Ward, Cam Ranh city, Khanh Hoa province, Vietnam	Manufacturing salt, selling products from salt and launching projects.
29	Truong Thinh Real Estate Development Investment JSC	99.00	98.77	8th floor, TechnoPark building, Vinhomes Ocean Park urban area, Da Ton commune, Gia Lam district, Hanoi city,	Investing, developing and trading real estate properties
30	Ca Tam Tourism Joint Stock Company (i)	100.00	99.79	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
31	Hiep Thanh Cong Inves Joint Stock Company (i)	100.00	99.79	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
32	SV West Hanoi 2 Real Estate JSC (i)	100.00	89.03	2nd Floor, Almaz Market Area, Hoa Lan Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
33	Newland Development & Investment Joint Stock Company (ii)	99.92	99.92	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
34	TS Holding Real estate Development Limited (i)	65.99	65.71	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

1 CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

<i>No.</i>	<i>Company</i>	<i>Voting rights (%)</i>	<i>Equity interest (%)</i>	<i>Registered office's address</i>	<i>Principal activities</i>
35	TPX Holding Real estate Development Limited (i)	64.99	64.72	No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
36	Sao Mai Commerce and Trading Development Limited (i)	100.00	66.24	Lot C3-CH01-1, Tay Mo-Dai Mo-Vinhomes Park, Tay Mo Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
37	Cam Ranh Investment JSC (i)	100.00	99.82	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
38	Bao Lai Green Company Limited (i)	100.00	64.47	9th floor Vietel Tower, No 70 Nguyen Van Cu Street, Hong Hai ward, Ha Long city, Quang Ninh province, Vietnam	Amusement parks and theme park entertainment services
39	Vinh Xanh1 Real Estate Development Limited	99.74	99.74	Lot TĐ 6-02, Dai An Vinhomes Ocean Park, Nghia Tru Commune, Van Giang District, Hung	Investing, developing and trading real estate properties
40	Vinh Xanh 2 Real Estate Development Limited	99.77	99.77	Lot TĐ 6-02, Dai An Vinhomes Ocean Park, Nghia Tru Commune, Van Giang District, Hung	Investing, developing and trading real estate properties
41	Vinhomes Hai Phong Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	100.00	99.20	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
42	Vinhomes Ha Tinh Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	100.00	99.79	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties

(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.

2. BASIS OF PREPARATION**2.1 Accounting standards and system**

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

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

Accordingly, the accompanying interim consolidated 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 interim consolidated financial position and interim consolidated results of operations and interim consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 Applied accounting documentation system

The Company and its subsidiaries' applied accounting documentation system is the General Journal.

2.3 Fiscal year

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

2.4 Accounting currency

The interim consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Company's accounting currency. For the purpose of presenting the interim consolidated financial statements as at 30 September 2025, the figures are rounded to the nearest millions and presented in millions of Vietnam dong ("million VND").

2.5 Basis of consolidation

The interim consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries for the nine-month period ended 30 September 2025.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continued to be consolidated until such control ceases, except when the Company only obtain temporary control and the subsidiary is acquired with a view of resale within 12 months from acquisition.

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting period as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses result from intra-company transactions are eliminated in full.

2. BASIS OF PREPARATION (continued)**2.5 Basis of consolidation (continued)**

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets of subsidiaries not held by the Company and are presented separately in the interim consolidated income statement and within equity in the interim consolidated balance sheet.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

In case the Company disposes a partial interest in a subsidiary and loses control but retains an interest as an associate, the Company's investment is accounted for using the equity method of accounting. Profit/loss from this transaction is recognised in the interim consolidated income

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 longer than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 Inventories

Inventories are stated at the lower of cost incurred in bringing each product to its present location and condition, and net realisable 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 includes:

- ▶ Freehold and 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.

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

The cost of inventory property recognised in the interim consolidated income statement on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on reasonable allocation criteria.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.2 Inventories (continued)***Construction inventory*

The Company and its subsidiaries use 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 interim consolidated financial statements.

Other inventories

In respect of inventory of stone mining and production activities, the Company and its subsidiaries use perpetual method to record other inventories which are valued as follows:

Raw materials and consumables	- cost of purchase on a weighted average basis.
Finished goods	- costs of materials and direct labour cost plus related general production cost which are allocated based on the ordinary course of business on a weighted average basis.

Provision for obsolete inventories

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

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the interim consolidated income statement.

3.3 Receivables

Receivables are presented in the interim consolidated financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the consolidated 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 interim consolidated income statement.

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 interim consolidated 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 interim consolidated income statement.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**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 and its subsidiaries are the lessors

The net investment under finance lease contracts is included as a receivable in the interim consolidated balance sheet. The interest amount of the leased payments are recognised in the interim consolidated income statement over the period of the lease contracts to achieve a constant rate of interest on the net investment outstanding.

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

Where the Company and its subsidiaries are the lessees

Rentals under operating leases are charged to the interim consolidated 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.

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 interim consolidated income statement.

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	5 - 50 years
Mining exploration rights	15 - 30 years
Machinery and equipment	3 - 20 years
Means of transportation	6 - 10 years
Office equipment	3 - 6 years
Computer software	3 - 5 years
Others	2 - 8 years

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**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 and its subsidiaries.

Depreciation of investment properties are 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	7 - 10 years

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

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 interim consolidated income statement in the period 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.

3.9 Borrowing costs

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

Borrowing costs are recorded as expense during the period in which they are incurred, except to the extent that borrowing costs that 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.

3.10 Prepaid expenses

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

Short-term prepaid expenses include commission fees for selling inventory properties, provisional corporate income tax for downpayments from customers for the purchase of inventory properties at the Company and its subsidiaries' real estate projects and other prepaid expenses that are expected to generate future economic benefit within one ordinary course of business cycle.

Long-term prepaid expenses include tools and supplies, long-term prepaid land rental and other prepaid expenses that generate future economic benefits for more than one year.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.10 Prepaid expenses (continued)***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 and is amortised to the interim consolidated income statement over the remaining lease period according to Circular 45/2013/TT-BTC. Besides, prepaid land rental also comprises land lease incurred from business combination, in which, the acquiree is a lessee under operating leases with favourable lease terms compared with the fair value at the date of business combination.

3.11 Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

Where equity instruments are issued by the acquirer as consideration, fair value of the consideration shall be measured at fair value of these instruments at the exchange date. In case the published price at the date of exchange is an unreliable indicator of fair value, the fair value of those instruments could, for example, be estimated by reference to their proportional interest in the fair value of the acquirer or by reference to the proportional interest in the fair value of the acquiree obtained, whichever is the more clearly evident.

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost of the business combination over the Company and its subsidiaries' interest in the net fair value of the acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognised directly in the interim consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortisation. Goodwill is amortised over 10-year period on a straight-line basis. The Company and its subsidiaries conduct the periodical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis, the higher amount will be recorded in the interim consolidated income statement.

Business combinations involving entities or businesses under common control

A business combination involving entities under common control is a business combination in which all of the combining entities or businesses are ultimately controlled by the same party or parties both before and after the business combination, and that control is not transitory. An entity can be under common control of an individual or a group of individuals following a contractual agreement.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter III 2025

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.11 Business combinations and goodwill (continued)**

Business combinations involving entities or businesses under common control are accounted for as follows:

- ▶ The assets and liabilities of the two combined entities are reflected at their carrying amounts on the date of business combination;
- ▶ No goodwill is recognised from the business combination;
- ▶ The interim consolidated income statement reflects the results of the combined entities from the date of the business combination; and
- ▶ Any difference between the consideration paid and the net assets of the acquiree is recorded in equity.

After the date of business combination, if the Company and its subsidiaries transfer and lose control of investment in these entities, the difference between the cost of a business combination and net assets, which was previously recognised in owners' equity, is recognised in the interim consolidated income statement.

3.12 Assets acquisitions and business combinations

The Company and its subsidiaries acquire subsidiaries that own assets and production activities. At the date of acquisition, the Company and its subsidiaries consider whether the acquisition represents the acquisition of a business. The Company and its subsidiaries accounts for an acquisition as a business combination where an integrated set of activities is acquired in addition to the assets.

When the acquisition of subsidiaries does not represent a business combination, it is accounted for as an acquisition of a group of assets and liabilities. The cost of the acquisition is allocated to the assets and liabilities acquired based upon their relative fair values, and no goodwill or deferred tax is recognised.

In case prior to the date that control is obtained, the investment is an investment in associate or a long-term investment and the acquisition of the subsidiary is not a business combination, when preparing the consolidated financial statements, the parent company shall not remeasure the previously held equity interests. Instead previously held equity interests at carrying value and the consideration were allocated to the assets and liabilities acquired based on their relative fair values on acquisition date.

3.13 Investments*Investments in associates*

The Company and its subsidiaries' investment in their associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Company and its subsidiaries have significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Company and its subsidiaries generally deem they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Company and its subsidiaries' share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortised and subject to annual review for impairment. The interim consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associate.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.13 Investments (continued)***Investments in associates (continued)*

The share of post-acquisition profit/(loss) of the associates is presented on face of the interim consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing received or receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

The interim financial statements of the associates are prepared for the same reporting period and use the same accounting policies as the Company and its subsidiaries. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Company and its subsidiaries.

Held-for-trading securities and investments in other entities

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

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are initially 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 interim consolidated income statements and deducted against the value of such investments.

Provision for diminution in value of investments

Provision of the investment is made when there are reliable evidences of the diminution in value of those investments at the consolidated balance sheet date.

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

3.14 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 and its subsidiaries. Payables to construction contractors are recognised for amounts certified by the construction work certificate signed with contractors, whether or not billed to the Company and its subsidiaries.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.15 Provisions***General provision*

Provisions are recognised when the Company and its subsidiaries have 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 and its subsidiaries 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 interim consolidated income statement net of any reimbursement.

The Company and its subsidiaries assess 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 and its subsidiaries recognise and assess obligations under onerous contracts as provisions and these provisions are made for each onerous contract.

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

Warranty provision for inventory properties

The Company and its subsidiaries estimate provision for warranty expenses based on revenues and available information about the repair of inventory property sold in the past.

3.16 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Company and its subsidiaries' 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
- ▶ Capital contributions are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for capital contribution; 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 reporting period, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the interim consolidated balance sheet dates which are determined as follows:

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

All foreign exchange differences incurred during the period and arisen from the translation of monetary accounts denominated in foreign currency at period-end are taken to the interim consolidated income statement.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.17 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.

3.18 Appropriation of net profits

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to shareholders pursuant to decision of the Board of Directors (approved by the General Meeting of Shareholders), and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

3.19 Advances from customers purchasing inventory properties

Payments received from customers as deposits for purchasing apartments, villas and shophouses in the future, that do not meet the conditions for revenue recognition, are recognised and presented as "Advances from customers" in the liability section in the consolidated balance sheet. Incentives under promotion programs which are, in substance, revenue deductions are offset against account "Advance from customers" which are not qualified to be recognised as revenue for the period.

3.20 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and its subsidiaries 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 property

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

Revenue from sale of inventory property also includes long-term lease of investment property qualified for recognition of outright sales. If the lease term is greater than 90% of the asset's useful life, the Company and its subsidiaries recognise the revenue for the entire prepaid lease payment if all following conditions are met:

- ▶ Lessee is not allowed to cancel the lease contract during the lease term, and the lessor is not responsible for reimbursing the prepaid lease payments under any circumstances;
- ▶ The prepaid lease payment is not less than 90% of the total estimated lease payment collected under contract over the lease period and lessee must pay all rental within 12 months from the commencement of the lease;
- ▶ Almost all risks and rewards associated with the ownership of leased assets are transferred to the lessee; and
- ▶ Lessor must estimate the full cost of leasing activity.

Rental income

Rental income arising from operating lease of properties is recognised in the interim consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

Sale of goods

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter III 2025

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.20 Revenue recognition (continued)***Rendering services*

Revenue from rendering service is recognised when service is rendered for customers.

Interest

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

Dividends

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

Income from capital transfer

Income from capital transfer is determined 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.

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

Income from the profit before tax or profit after tax of real estate business under Business and Investment Co-operation Contracts is recognised as finance income in the interim consolidated income statement.

In the transaction in which the Company and its subsidiaries provide multiple products and services to the customer in the same arrangement, the Company and its subsidiaries determine 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 and its subsidiaries. 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 consolidated balance sheet.

3.21 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 probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the period in which they are incurred.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.22 Taxation***Current income tax*

Current income tax assets and liabilities for the current and prior periods 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 interim consolidated balance sheet date.

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

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

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the consolidated 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;
- ▶ in respect of taxable temporary 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;
- ▶ in respect of deductible temporary 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.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.22 Taxation (continued)***Deferred tax (continued)*

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at interim consolidated 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 consolidated 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 period when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the interim consolidated 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 and its subsidiaries 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 and its subsidiaries intend either 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.

3.23 Earnings per share

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit/(loss) after tax for the period attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Company (after adjusting for interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.24 Segment information**

A segment is a component determined separately by the Company and its subsidiaries 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 defines the Company's business segments based on nature of goods and services provided.

3.25 Related parties

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

3.26 Demerger

Demerger transactions where the Company is the demerged company are carried out as follows:

- ▶ Assets, liabilities transferred to the new company is deducted to the respective items in the consolidated balance sheet by the carrying value at the date of demerger;
- ▶ Difference between assets and liabilities transferred to the new company is deducted to equity in the consolidated balance sheet; and
- ▶ No gain or loss is recognised for the demerger transaction.

3.27 Bond issuance transaction cost

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

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<i>Currency: Million VND</i>	
	<i>30 September 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
Cash on hand	2,651	2,231
Cash at banks	33,706,483	21,631,585
Cash equivalents	15,058,480	7,146,307
TOTAL	48,767,614	28,780,123

Cash equivalents as at 30 September 2025 comprise short-term investments and bank deposits in VND with term ranging from 1 month to 3 months, earning interests at rates ranging from 1.60% to 4.75% per annum (as at 31 December 2024: from 1.90% to 4.75% per annum).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

5. SHORT-TERM INVESTMENTS

Currency: VND million

	30 September 2025			31 December 2024		
	Cost	Carrying value	Provision	Cost	Carrying value	Provision
Held-for-trading securities	-	-	-	3,628,250	3,628,250	-
Held-to-maturity investments	2,116,747	2,116,747	-	1,763,622	1,763,622	-
Short-term bank deposits (*)	2,116,747	2,116,747	-	1,763,622	1,763,622	-
TOTAL	2,116,747	2,116,747	-	5,391,872	5,391,872	-

(*) Short-term bank deposits in VND as at 30 September 2025 have terms ranging from 3 months to 12 months and earning interest rates ranging from 2.9% to 8.0% per annum.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

6. TRADE RECEIVABLES

	Currency: VND million	
	30 September 2025	31 December 2024
Receivables from sales of inventory properties	10,258,210	12,171,893
Receivables from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	7,454,049	2,599,689
Receivables from rendering management services, sales consultancy and commission services	1,622,764	2,516,338
Receivables from leasing activities and rendering related services	332,796	469,809
Receivables from rendering real estate management services and related services	368,198	353,794
Others	2,046,419	1,196,349
TOTAL	22,082,436	19,307,872
<i>In which:</i>		
Trade receivables from others	17,682,596	17,060,672
Trade receivables from related parties (Note 32)	4,399,840	2,247,200
Provision for doubtful short-term trade receivables	(231,105)	(75,933)

7. SHORT-TERM ADVANCE TO SUPPLIERS

	Currency: VND million	
	30 September 2025	31 December 2024
Advances to other suppliers	54,640,159	23,179,123
Advances to related parties (Note 32)	218,920	414,276
TOTAL	54,859,079	23,593,399
Provision for doubtful advances to suppliers	(220)	(25,690)

8. LOAN RECEIVABLES

	Currency: VND million	
	30 September 2025	31 December 2024
Short-term		
Loans to counterparties	14,067,987	1,357,741
Loans to related parties (Note 32)	440,690	7,072,142
TOTAL	14,508,677	8,429,883
Provisions for doubtful loan receivables	-	(6,000)
Long-term		
Loans to counterparties	10,859,889	10,896,805
TOTAL	10,859,889	10,896,805

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

9. OTHER RECEIVABLES

	30 September 2025	Currency: VND million 31 December 2024
Short-term		
Advances for land clearance	93,066,725	65,734,937
Advances under Investment and Business Co-operation contracts	22,421,567	26,974,452
Receivables of shared profit from Business Co-operation contracts	2,422,382	8,403,287
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts	410,230	2,161,377
Others	8,906,756	14,121,861
TOTAL	127,227,660	117,395,914
Provision for doubtful other short-term receivables	(38,363)	(213,461)
<i>In which:</i>		
Receivables from others	122,514,928	104,384,053
Receivables from related parties (Note 32)	4,712,732	13,011,861
Long-term		
Advances for land clearance	-	48,000,000
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	38,988,970	30,765,175
Receivables from financial leases	21,986,569	17,479,916
Others	369,002	528,424
TOTAL	61,344,541	96,773,515
<i>In which:</i>		
Receivables from others	1,203,776	48,869,899
Receivables from related parties (Note 32)	60,140,765	47,903,616

10. INVENTORIES

Currency: VND million

	30 September 2025		31 December 2024	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Inventory properties under construction (i)	97,239,127	-	38,573,211	-
Work in progress (ii)	12,549,248	-	5,242,808	-
Completed inventory properties	11,562,995	(7,073)	7,928,920	(7,073)
Inventories acquired for sales (iii)	129,721	(1,190)	1,795,665	(1,190)
Others (iv)	4,208,906	(73,569)	1,213,319	(49,612)
TOTAL	125,689,997	(81,832)	54,753,923	(57,875)

(i) Mainly includes land use fee, land clearance costs, consideration for acquisition of subsidiaries allocated as a part of project acquisition costs, construction and development costs of Vinhomes Long Beach Can Gio, Vinhomes Ocean Park 2 Project, Vinhomes Ocean Park 3 Project, Vinhomes Grand Park Project, Vinhomes Ocean Park Project, Vinhomes Smart City Project and other projects.

(ii) Mainly includes the costs incurred related to the rendering of general constructor services, consultancy services to investors of real estate projects.

(iii) Includes villas, apartments and shophouses acquired for sales at certain real estate projects in the Northern of Vietnam.

(iv) Mainly includes inventories, material to provide to the developers of projects, products from white marble and other products.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025**11. PREPAID EXPENSES**

	Currency: VND million	
	30 September 2025	31 December 2024
Short-term		
Selling expenses related to not yet handed over inventory properties	833,648	871,726
Bond management service fees	694,903	123,205
Others	198,956	82,032
TOTAL	1,727,507	1,076,963
Long-term		
Prepaid land rental (i)	2,516,011	1,862,626
Tools and supplies	1,300,089	709,549
Others	228,505	303,743
TOTAL	4,044,605	2,875,918

(i) These are mainly prepaid land rental fee of Vinhomes Ocean Park 2 Project, Vinhomes Ocean Park Project and Vinhomes Smart City Project, and land rental rights for Ecology JSC's shopping malls operating under Business Co-operation Contracts.

12. OTHER ASSETS

	Currency: VND million	
	30 September 2025	31 December 2024
Short-term		
Deposits for investment purpose (i)	36,891,145	25,626,349
Others	407,254	217,425
TOTAL	37,298,399	25,843,774
<i>In which:</i>		
Deposits to others	37,084,453	25,843,774
Deposits to related parties	213,946	-
Long-term		
Deposits for investment purpose (i)	121,491,804	39,109,359
Deposits for commercial purpose (ii)	1,032,337	1,032,336
Others	-	330,000
TOTAL	122,524,141	40,471,695
<i>In which:</i>		
Deposits to others	69,122,141	5,171,534
Deposits to related parties (Note 32)	53,402,000	35,300,161

(i) Mainly includes deposits of some companies in the Group and partners to cooperate in the development and transfer of projects and acquiring shares of several companies owning potential real estate projects.

(ii) A deposit to a counterparty for future goods

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter III 2025

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

Currency: VND million

	Buildings & construction	Machinery & equipment	Means of transportation	Office equipment	Others	Total
Cost:						
Beginning balance	8,963,667	5,035,035	1,921,719	37,758	24,302	15,982,471
Newly purchased	-	2,599,297	360,705	989	177	2,961,168
Newly constructed	823,121	973	-	-	-	824,094
Disposal	-	(148,496)	(26,719)	(96)	-	(175,311)
Others increase/(decrease)	700,582	(329,093)	(44,021)	-	-	327,468
Ending balance	10,487,360	7,157,716	2,211,684	38,651	24,479	19,919,890
Accumulated depreciation:						
Beginning balance	954,745	1,214,338	198,825	31,415	10,067	2,409,390
Depreciation for the period	171,019	616,061	157,980	1,012	443	946,515
Disposal	-	(12,674)	(7,545)	(96)	-	(20,315)
Others increase/(decrease)	6,669	(484,796)	(6,279)	-	-	(486,406)
Ending balance	1,132,433	1,332,929	340,981	32,331	10,510	2,849,184
Net carrying amount:						
Beginning balance	8,008,912	3,820,697	1,722,894	6,343	14,235	13,573,081
Ending balance	9,354,927	5,824,787	1,870,703	6,320	13,969	17,070,706

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

14. INVESTMENT PROPERTIES

Currency: VND million

	<i>Land use rights & Buildings and structures</i>	<i>Machinery & equipment</i>	<i>Total</i>
Cost:			
Beginning balance	17,152,296	1,985,422	19,137,718
Newly constructed	781,120	115,327	896,447
Disposal	(372,448)	-	(372,448)
Others	(775,749)	(156,993)	(932,742)
Ending balance (i)	<u>16,785,219</u>	<u>1,943,756</u>	<u>18,728,975</u>
Accumulated depreciation:			
Beginning balance	1,426,630	794,625	2,221,255
Depreciation during the period	246,704	171,801	418,505
Disposal	(27,914)	-	(27,914)
Others	(96,563)	(8,025)	(104,588)
Ending balance	<u>1,548,857</u>	<u>958,401</u>	<u>2,507,258</u>
Net carrying amount:			
Beginning balance	<u>15,725,666</u>	<u>1,190,797</u>	<u>16,916,463</u>
Ending balance (i)	<u>15,236,362</u>	<u>985,355</u>	<u>16,221,717</u>

(i) As at 30 September 20225, a number of investment properties mainly include parking component, office-for-lease component, observation deck and villas, apartments, shophouse for lease.

The company and its subsidiaries have no determined fair value of all investment properties as at 30 September 2025 because of insufficient market information for fair value determination purpose

15. CAPITALISED BORROWING COSTS

During the period, the Company and its subsidiaries capitalised borrowing costs to a value of VND 1,187 billion (for the nine-month period ended 30 September 2024: VND 1,359 billion). These borrowing costs mainly related to loans and deposits for investment in construction of projects. Capitalized borrowing costs arise from loans and deposits with interest rates ranging from 6%/year to above 16%/year.

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

The cost of projects includes construction costs, site clearance compensation, land use fees, other costs and the purchase price of subsidiaries which are allocated as part of the cost of purchasing the project.

Details of construction in progress which are higher than 10% of total balance are as follows:

Projects	Currency: VND million	
	30 September 2025	31 December 2024
International University Urban Area project	19,409,520	19,262,734
Phuoc Vinh Tay Urban Area Project	14,824,254	9,315,336
Vinhomes Green Paradise Can Gio Project	7,004,962	7,004,962

17. LONG-TERM INVESTMENTS

	Currency: VND million			
	30 September 2025		31 December 2024	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Investments in associates (Notes 16.1)	193,155	-	190,680	-
Investments in other entities (Notes 16.2)	12,222,095	-	12,294,236	-
Held-to-maturity investments (i)	19,767	-	34,154	-
TOTAL	12,435,017	-	12,519,070	-

(i) The balance as at 30 September 2025 includes investments in bank bonds and bank deposits in VND at bank with original terms over 12 months

Vinhomes Joint Stock Company

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter III/ 2025

B09a-DN/HIN

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 Investments in associates

Details of associates, voting rights and equity interest of the Company and its subsidiaries in associates as at 30 September 2025 are as follows:

No.	Company name	No of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Head office	Principal activities
1	Tuong Phu Natural Stone Exploiting and Processing LLC ("Tuong Phu LLC")	(*)	40.00	26.20	Sub-quarter 13, Yen The Townlet, Luc Yen District, Yen Bai Province, Viet Nam	Exploiting, processing and trading stones, sand, gravel and clay
2	Vin3S Joint Stock Company ("Vin3S JSC")	8,799,063	47.51	47.51	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi, Viet Nam	Establish ecommerce platform

(*) This is limited liability company.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 Investments in associates (continued)

	Investment in		Currency: million VND
	Tuong Phu LLC	Vin3S JSC	Total
Cost of investment:			
Beginning balance	89,281	87,990	177,271
Ending balance	89,281	87,990	177,271
Accumulated share in post-acquisition profit of the associates:			
Beginning balance	(1,987)	15,396	13,409
Share in post-acquisition (loss)/profit of the associates for the period	(38)	2,513	2,475
Ending balance	(2,025)	17,909	15,884
Net carrying amount:			
Beginning balance	87,294	103,386	190,680
Ending balance	87,256	105,899	193,155

Vinhomes Joint Stock Company

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter III 2025

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Investments in other entities

	30 September 2025				31 December 2024			
	Voting right (%)	Ownership (%)	Cost (million VND)	Provision (million VND)	Voting right (%)	Ownership (%)	Cost (million VND)	Provision (million VND)
VYHT JSC (*)	19.93	19.93	2,836,345	-	19.93	19.93	2,836,345	-
MV Vietnam Real Estate Trading JSC (*)	19.82	19.82	614,958	-	19.82	19.82	614,959	-
MV1 Real Estate Trading LLC (*) (**)	19.83	19.83	2,593,324	-	19.83	19.83	2,593,324	-
NVY Vietnam JSC (*)	19.91	19.91	2,326,779	-	19.91	19.91	2,326,779	-
MV2 Vietnam Real Estate Trading JSC (*)	19.73	19.73	2,081,433	-	19.73	19.73	2,081,433	-
Vietnam Exhibition Fair Centre JSC	4.66	4.66	900,144	-	4.66	4.66	900,144	-
Xavinco Land JSC ("Xavinco JSC") (*)	1.00	1.00	22,223	-	1.00	1.00	22,223	-
S-Vin Viet Nam Real Estate Trading JSC (*)	10.00	10.00	363,620	-	10.00	10.00	363,620	-
Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company ("Newlife JSC") (*)	10.00	10.00	50,500	-	10.00	10.00	199,000	-
Phat Loc Commercial Investment Trading LLC ("Phat Loc LLC") (*) (**)	-	51.00	342,909	-	-	51.00	342,909	-
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 Limited ("Hoang Long Company") (*) (**)	1.50	1.50	76,360	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			12,222,095	-			12,294,236	-

(*) As at 30 September 2025, the fair value of these investments has not been determined because of insufficient market information for fair value determination purpose.

(**) These are limited liability companies.

Vinhomes Joint Stock Company

BC9a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter III 2025

18. GOODWILL

Currency: VND million

	Goodwill arising from business combination transactions							Total
	Ecology JSC	Vietnam Investment JSC	Gia Lam LLC	Vinhomes Management JSC	Tan Lien Phat JSC	Millennium LLC	VinSmart Future JSC	
Cost								
Beginning balance	369,867	288,149	1,235	115,728	337,767	153,044	76,637	1,543,197
Decrease	-	-	-	-	-	-	(76,637)	(76,637)
Ending balance	369,867	288,149	1,235	115,728	337,767	153,044	-	1,466,560
Accumulated amortisation								
Beginning balance	297,433	231,718	994	80,043	233,617	100,804	36,182	1,061,319
Amortisation for the period	27,664	21,552	92	8,656	25,263	11,447	3,149	112,841
Decrease	-	-	-	-	-	-	(39,331)	(39,331)
Ending balance	325,097	253,270	1,086	88,699	258,880	112,251	-	1,134,829
Net carrying amount								
Beginning balance	72,434	56,431	241	35,685	104,150	52,240	40,455	481,878
Ending balance	44,770	34,879	149	27,029	78,887	40,793	-	331,731

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter III 2025

19. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS**19.1 Short-term trade payables**

	Currency: Million VND	
	Balance (Payable amount)	
	30 September 2025	31 December 2024
Short-term trade payables	16,953,232	19,654,744
Trade payables to related parties (Note 32)	394,990	305,208
TOTAL	17,348,222	19,959,952

19.2 Advances from customers

	Currency: Million VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Short-term		
Downpayments from customers under sales and purchase agreements (i)	72,907,217	34,447,918
Advances from customers for construction services	27,772,351	4,921,038
Advances for other agreements	161,535	917,468
TOTAL	100,841,103	40,286,424
In which:		
Advances from others	81,118,982	36,746,563
Advances from related parties (Note 32)	19,722,121	3,539,861
Long-term		
Advances from customers for construction services	7,035,514	6,159,308
TOTAL	7,035,514	6,159,308
In which:		
Advances from others	2,489,870	-
Advances from related parties (Note 32)	4,545,644	6,159,308

(i) These mainly represent downpayments from customers who signed sales and purchase agreements to purchase inventory properties at real estate projects of the Company and its subsidiaries.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter III 2025

20. STATUTORY OBLIGATIONS

Currency: Million VND				
	<i>Beginning balance</i>	<i>Payable for the period</i>	<i>Payment in made the period</i>	<i>Ending balance</i>
Payables				
Corporate income tax	7,145,432	2,398,731	(7,203,420)	2,340,743
Value added tax	3,967,989	2,472,135	(5,272,258)	1,167,866
Other taxes	4,161,135	27,389,368	(22,056,703)	9,493,800
TOTAL	15,274,556	32,260,234	(34,532,381)	13,002,409

	<i>Beginning balance</i>	<i>Receivable for the period</i>	<i>Offset during the period</i>	<i>Ending balance</i>
Receivables				
Corporate income tax	35,452	250,038	-	285,490
Other taxes	18,167	83,000	-	101,167
TOTAL	53,619	333,038	-	386,657

21. ACCRUED EXPENSES

Currency: Million VND		
	<i>30 September 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
Short-term		
Accrued costs for operating tangible fixed assets, investment properties and handed over inventory properties	36,034,722	30,682,718
Accrued commission fees and other expenses related to inventory properties	3,503,954	6,289,759
Accrued bond and loan interest expenses	938,573	1,413,920
Others	1,566,135	1,099,190
TOTAL	42,043,384	39,485,587
Long-term		
Accrued interest expenses	1,587,164	305,399
Others	19,984	78
TOTAL	1,607,148	305,477

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

22. UNEARNED REVENUE

Currency: Million VND

	<i>30 September 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
Short-term		
Unearned revenue from real estate management service	240,207	344,479
Unearned revenue from leasing service	64,216	47,688
Others	9,925	13,087
TOTAL	314,348	405,254
Long-term		
Unearned revenue from real estate management service	171,733	286,189
Unearned revenue from leasing service	182,503	211,304
TOTAL	354,236	497,493

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

23. OTHER PAYABLES

Currency: million VND

	30 September 2025	31 December 2024
Short-term		
Payables under business co-operation contracts	32,861,778	70,015,276
Capital contribution and deposits under agreements (i)	50,925,383	34,893,366
Deposits and other agreements related to real estate projects (ii)	17,352,980	18,219,441
Apartment maintenance funds held on behalf of customers (iii)	1,821,784	1,786,830
Others	4,272,195	3,445,685
TOTAL	107,234,120	128,360,598
<i>In which:</i>		
<i>Other short-term payables to others</i>	81,861,176	63,080,615
<i>Other short-term payables to related parties (Note 31)</i>	25,372,944	65,279,983
Long-term		
Deposits and other agreements related to real estate projects (i)	97,393,758	6,879,472
Long-term deposits for real estate leasing purposes	234,900	234,900
Others	166,798	106,704
TOTAL	97,795,456	7,221,076
<i>In which:</i>		
<i>Other long-term payables to others</i>	85,235,073	1,841,602
<i>Other long-term payables to related parties (Note 31)</i>	12,560,383	5,379,474

(i) Balance as at 30 September 2025 includes cash receipts under deposits and other agreements from customers and corporate counterparties related to real estate properties of the Company and its subsidiaries.

(ii) These pertain to deposits from a number of affiliates and counterparties to the Company and its subsidiaries pursuant to business and investment co-operation contracts for purpose of operating and transferring co-operation of components of real estate projects.

(iii) These pertain to maintenance funds held on behalf of customers of real estate projects of the Company and its subsidiaries, which will be handed over to Building Management Boards.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter III 2025

24. LOANS

	31 December 2024			Movement during the period			30 September 2025	
	Balance	Payable amount	Increase	Decrease	Balance	Payable amount	Currency: million VND	
Short-term								
Short-term loans from banks	21,277,020	21,277,020	32,393,207	(24,495,731)	29,174,496	29,174,496		
Current portion of long-term loan from banks (Note 24.1)	3,727,871	3,727,871	2,465,430	(4,856,799)	1,336,502	1,336,502		
Short-term loans from counterparties (Note 24.2)	10,000	10,000	23,000	(10,000)	23,000	23,000		
Current portion of long-term loan from counterparties (Note 24.2)	307,550	307,550	-	(307,550)	-	-		
Current portion of long-term corporate bonds (Note 24.3)	8,946,271	8,946,271	10,384,704	(1,500,000)	17,830,975	17,830,975		
Current portion of long-term financial lease	7,785	7,785	6,477	(6,454)	7,808	7,808		
	34,276,497	34,276,497	45,272,818	(31,176,534)	48,372,781	48,372,781		
Long-term								
Long-term loans from banks (Note 24.1)	11,056,139	11,056,139	38,477,090	(11,855,824)	37,677,405	37,677,405		
Loans from counterparties (Note 24.2)	11,727,999	11,727,999	9,468,550	(962,000)	20,234,549	20,234,549		
Corporate bonds (Note 24.3)	24,203,045	24,203,045	21,396,150	(10,431,516)	35,167,680	35,167,680		
Long-term finance leases	28,506	28,506	15,898	(7,035)	37,369	37,369		
	47,015,689	47,015,689	69,357,688	(23,256,374)	93,117,003	93,117,003		
TOTAL	81,292,186	81,292,186	114,630,506	(54,432,908)	141,489,784	141,489,784		

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter III 2025

24. LOANS (continued)

24.1 Loans from banks

Detail of short-term loans from banks is presented as below:

Lender	Ending balance		Maturity date	Collateral
	Currency	Million VND		
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	VND	7,661,455	From October 2025	(i)
Bank for Investment and Development of Vietnam	VND	4,074,987	From October 2025	(i)
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	VND	3,698,147	From October 2025	(i)
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	2,258,415	From October 2025	(i)
Vietnam International and Commercial Joint Stock Bank	VND	2,125,335	From February 2026	(i)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	VND	2,063,990	From April 2026	(i)
Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank	VND	1,769,594	From October 2025	(i)
Mizuho Bank., Ltd	VND	1,322,300	From October 2025	None
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	USD	1,210,514	From October 2025	(i)
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	1,270,298	From October 2025	(i)
BNP Paribas in Vietnam	VND	793,380	From May 2026	None
Prosperity And Growth Commercial Joint Stock Bank	USD	765,155	From October 2025	(i)
Bac A Commercial Joint Stock Bank	VND	160,926	From December 2025	(i)
TOTAL		29,174,496		

Loans	Currency	Interest
Non-secured loans	USD	6.51% to 6.8% per annum
Secured loans	VND	5.5% to 15% per annum

(i) As at 30 September 2025, these short-term loans are secured by certain listed shares; rights to properties of project and other benefits related to these assets.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

24. LOANS (continued)

24.1 Loans from banks (continued)

Detail of long-term loans from banks is presented as below:

Lender	Ending balance		Maturity date	Collateral
	Currency	Million VND		
Lenders of the syndicated loan No. 3	VND	21,800,000	From August 2027 to July 2030	(i)
Lenders of the syndicated loan No. 4	VND	5,006,516	From October 2027 to September 2030	(i)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	10,921,388	From February 2026 to February 2029	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	1,201,502	<i>From February 2026 to August 2026</i>	(i)
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	960,000	From August 2026 to February 2028	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	60,000	<i>From August 2026</i>	(i)
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	326,003	From November 2025 to February 2027	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	75,000	<i>From November 2025 to May 2026</i>	(i)
TOTAL		39,013,907		
<i>In which:</i>				
Long-term loans		37,677,405		
Current portion of long-term loans		1,336,502		
Details of interests on loans from banks as at 30 September 2025 are as follow:				
Loans	Currency		Interest	
Secured loans	VND		7.8% to 13% per annum	

(i) As at 30 September 2025, these long-term loans are secured by certain listed shares; rights to properties of project; tangible fixed assets, inventories and other benefits related to these assets.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter III 2025

24. LOANS (continued)

24.2 Loans from counterparties

Long-term loan from counterparties with total principal of VND 20,236 billion, bearing the interest rate from 11 to 12% per annum with maturity date from November 2026 to January 2027

24.3 Corporate bonds

	Currency: million VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Long-term corporate bonds	52,998,655	33,149,316
In which: Current portion of long-term bonds	(17,830,975)	(8,946,271)
TOTAL	35,167,680	24,203,045

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter III 2025

24. LOANS (continued)

24.3 Corporate bonds (continued)

Underwriter	30 September 2025	Maturity date	Interest	Currency: million VND	Collateral
Techcom Securities Joint Stock Company	1,499,483	October 2025	Fixed interest at 12% annum	(ii)	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,999,310	October 2025	Fixed interest at 12% annum	(ii)	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,997,773	November 2025	Fixed interest at 12% annum	(ii)	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,996,633	December 2025	Fixed interest at 12% annum	(ii)	
Techcom Securities Joint Stock Company	2,081,814	November 2026	Floating interest rate, interest rate in the year from 9 275%	(i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	2,977,437	March 2027	Fixed interest at 12% annum	None	
Techcom Securities Joint Stock Company	992,452	March 2027	Fixed interest at 12% annum	None	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,991,328	April 2026	Fixed interest at 12% annum	None	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,991,328	April 2026	Fixed interest at 12% annum	None	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,991,078	May 2026	Fixed interest at 12% annum	None	
Techcom Securities Joint Stock Company	2,486,001	June 2026	Fixed interest at 12% annum	{iii}	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,974,197	October 2027	Fixed interest at 12% annum	(iii)	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,974,542	November 2027	Fixed interest at 12% annum	(iii)	
Techcom Securities Joint Stock Company	3,954,812	December 2027	Fixed interest at 12% annum	(iii)	
Techcom Securities Joint Stock Company	6,426,688	December 2027	Fixed interest at 12% annum	(iii)	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,878,041	August 2026	Fixed interest at 12% annum	(iv)	
Techcom Securities Joint Stock Company	6,900,385	February 2029	Fixed interest at 11% annum	(iii)	
Techcom Securities Joint Stock Company	7,885,353	February 2029	Fixed interest at 11% annum	(iii)	
TOTAL	52,998,655				
<i>In which:</i>					
Long-term bonds	35,167,680				
Current portion of long-term bonds	17,830,975				

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

24. LOANS (continued)

24.3 Corporate bonds (continued)

- (i) As at 30 September 2025, these bonds are secured by land use right and properties attached to the land in a resort real estate project.
- (ii) As at 30 September 2025, these bonds are secured by land use rights and assets attached to land, movable properties attached to investment properties. (Note 14).
- (iii) As at 30 September 2025, these bonds are secured by a number of listed shares.
- (iv) As at 30 September 2025, this bond is secured by an asset (excluding land use rights and property ownership rights on the land which owned by a company within Group, a revenue account at a domestic commercial bank, receivables collected from the asset.

25 PROVISIONS

25.1 Short-term provisions

The short-term provisions balance at 30 September 2025 includes the provision related to a deposit for payments under commercial purchase contracts.

25.2 Long-term provisions

The long-term provisions balance as at 30 September 2025 mainly includes provisions for warranty costs for inventory properties at the Company and its subsidiaries' projects in accordance with the warranty clause in sales and purchase agreements.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter III 2025

26. OWNERS' EQUITY

25.1 Increase and decrease in owners' equity

Currency: million VND

	Issued share capital	Share premium	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Non-controlling interests	Total
For the nine-month period ended 30 September 2024						
As at 1 January 2024	43,543,675	1,260,023	1,106,316	133,391,779	3,334,513	182,636,306
- Net profit for the period	-	-	-	19,641,794	958,442	20,600,236
- Contributed capital of non-controlling interests	-	-	-	-	22,000	22,000
- Change equity interest in existing subsidiaries without loss of control	-	-	-	1,188,206	12,083,979	13,272,185
- Acquisition of new subsidiaries	-	-	-	-	40,922	40,922
- Appropriation to other reserves	-	-	5,000	(5,000)	-	-
- Cash dividends declared	-	-	-	-	(605,236)	(605,236)
- Other decrease	-	-	-	(679)	-	(679)
As at 30 September 2024	43,543,675	1,260,023	1,111,316	154,216,100	15,834,620	215,965,734
For the nine-month period ended 30 September 2025						
As at 1 January 2025	41,074,120	(6,755,610)	1,111,316	167,205,815	18,108,334	220,743,975
- Net profit for the period	-	-	-	14,380,921	932,152	15,313,073
- Disposal of a subsidiary	-	-	-	1,902	(30,828)	(28,926)
- Change equity interest in existing subsidiaries without loss of control	-	-	-	280,654	(284,555)	(3,901)
- Cash dividends declared	-	-	-	-	(1,094,542)	(1,094,542)
- Appropriation to other reserves	-	-	5,000	(5,000)	-	-
As at 30 September 2025	41,074,120	(6,755,610)	1,116,316	181,864,292	17,630,561	234,929,679

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

26. OWNER'S EQUITY (continued)

26.2 Capital transactions with owners

	Currency: million VND	
	For the nine month period ended 30 September 2025	For the nine month period ended 30 September 2024
Contributed share capital from owners		
Beginning balance	41,074,120	43,543,675
Ending balance	<u>41,074,120</u>	<u>43,543,675</u>

26.3 Ordinary shares and preference shares

	30 September 2025	Unit: Shares 31 December 2024
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: VND 10,000 per share (as at 31 December 2024: VND 10,000 per share).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter III 2025

27. REVENUES

27.1 Revenue from sale of goods and rendering of services

	Currency: million VND	
	Quarter III 2025	Quarter III 2024
Gross revenue	16,419,972	33,323,142
<i>In which:</i>		
Revenue from sales of inventory properties	3,704,601	26,908,092
Revenue from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	8,896,237	3,571,755
Revenue from rendering real estate management and related services	969,305	709,601
Others	2,849,829	2,133,694
Deductions	-	-
Net revenue	16,419,972	33,323,142

27.2 Finance income

	Currency: million VND	
	Quarter III 2025	Quarter III 2024
Income from business and investment co-operation Contracts	2,234,427	4,125,626
Interest income from deposits and lendings	2,597,498	1,372,002
Gain from investment transferred	3,067,601	-
TOTAL	7,899,526	5,497,628

28. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Currency: million VND	
	Quarter III 2025	Quarter III 2024
Cost of inventory properties sold	2,688,924	17,867,694
Cost of rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	8,451,999	3,176,671
Cost of rendering real estate management and other related services	886,553	658,540
Cost of leasing activities and other related costs	-	-
Others	1,926,835	1,869,011
TOTAL	13,954,311	23,571,916

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter III 2025

29. FINANCE EXPENSES

	Quarter III 2025	Currency: million VND Quarter III 2024
Loans interest and bond issuance costs	2,699,135	1,508,326
Other finance expenses	748,349	46,720
TOTAL	3,447,484	1,555,046

30. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Quarter III 2025	Currency: million VND Quarter III 2024
Selling expenses		
Consultancy, guarantee, commission fees and advertising, marketing expenses	262,691	1,060,520
Labour costs	137,167	116,601
Others	47,978	451,765
	447,836	1,628,886
General and administrative expenses		
Labour costs	109,529	113,317
Depreciation and amortisation (including amortisation of goodwill)	46,691	45,665
Others	1,074,450	949,599
	1,230,670	1,108,581
TOTAL	1,678,506	2,737,467

31. CORPORATE INCOME TAX

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

The tax returns filed by the Company and its subsidiaries 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 consolidated financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

	Quarter III 2025	Currency: million VND Quarter III 2024
Current tax expense	598,833	3,252,717
Deferred tax expense	385,899	(1,396,215)
TOTAL	984,732	1,856,502

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

32.1 Amount due to and due from related parties

Amounts due to and due from related parties as at 30 September 2025 and 31 December 2024 were as follows:

Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Currency: million VND Beginning balance
Short-term trade receivables (Note 6)				
Vietnam Exhibition Fair Center JSC	Affiliate	Receivables from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services and construction services	2,906,871	-
Vingroup JSC	Parent company	Receivables from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services and construction services	680,182	1,237,909
Vinfast Trading and Production JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from leasing activities and rendering related services	217,653	246,622
Vinschool JSC	Affiliate	Receivables from sales of inventory properties, Business Co-operation Contract	188,763	168,237
Other affiliates		Other receivables	406,371	594,432
			4,399,840	2,247,200
Short-term advances to supplier (Note 7)				
Vingroup JSC	Parent company	Advances for rendering services	-	304,807
Vinfast commercial and services trading limited liability company	Affiliate	Advances for purchasing goods and rendering services	115,829	59,897
Other affiliates		Other advances	103,091	49,572
			218,920	414,276

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

32.1 Amount due to and due from related parties (continued)

Amounts due to and due from related parties as at 30 September 2025 and 31 December 2024 were as follows:

			Currency: million VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Other short-term receivables (Note 9)				
Vingroup JSC	Parent company	Capital contribution and deposits for business and investment co-operation Contract Receivables from business and investment co-operation contract	410,230	2,161,377
VinFast JSC	Affiliate	Receivables on behalf	1,672,524	8,344,829
		Financial lease receivables	519,057	631,729
Other affiliates		Other receivables	631,729	498,979
			1,479,192	1,374,947
			4,712,732	13,011,861
Other long-term receivables (Note 9)				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for business and investment co-operation contract	35,355,085	27,543,700
VinFast JSC	Affiliate	Financial lease receivables	20,444,198	15,854,162
VinAcademy Education and Training LLC	Affiliate	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	2,790,000	2,790,000
VinEG JSC	Affiliate	Receivables from finance lease contract	1,449,665	1,533,048
Other affiliates		Other receivables	101,817	182,706
			60,140,765	47,903,616
Other non-current assets (Note 12)				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for investment purpose	28,202,000	34,241,549
Vietnam Investment Group JSC	Under common owner	Deposit for investment purpose	25,200,000	-
Vinpearl JSC	Affiliate	Deposit for investment purpose	-	1,058,612
			53,402,000	35,300,161

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter III 2025

32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**32.1 Amounts due to and due from related parties** (continued)

Amounts due to and due from related parties as at 30 September 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Currency: million VND Beginning balance
Short-term trade payables (Note 19.1)				
Vinpearl JSC	Affiliate	Payables for goods purchased	7,500	44,404
Vincorn Retail LLC	Associate of the Group	Payables for goods purchased	34,230	150,792
Other affiliates		Payables for goods purchased	353,259	110,012
			394,990	305,208
Short-term advance from customers (Note 19.2)				
Vinpearl JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	12,500,000	-
Vingroup JSC	Parent company	Advances from customers for construction services	6,330,842	2,647,652
Vietnam Exhibition Fair Center JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	891,279	882,613
VinEG Green Energy Solutions JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	-	9,596
			19,722,121	3,539,861
Long-term advance from customers (Note 19.2)				
Vingroup JSC	Parent company	Advances from customers for construction services	2,902,753	3,312,011
Vietnam Exhibition Fair Center JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	1,642,891	2,245,297
Vinpearl JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	-	602,000
			4,545,644	6,159,308

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025**32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)****32.1 Amounts due to and due from related parties (continued)**

Amounts due to and due from related parties as at 30 September 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Currency: million VND</i> <i>Beginning balance</i>
Other short-term payables (Note 23)				
Vingroup JSC	Parent company	Other payables	22,112,998	-
Vinschool JSC	Affiliate	Other payables	768,839	699,533
Vincom Retail JSC	Associate of the Group	Other payables	777,472	833,337
Other affiliates		Other payables	1,713,635	63,747,113
			25,372,944	65,279,983
Other long-term payables (Note 23)				
Vinschool JSC	Affiliate	Deposit received for transfer of assets	4,497,383	2,426,474
Vincom Retail LLC	Associate of the Group	Deposit received for transfer of assets	8,063,000	2,953,000
			12,560,383	5,379,474

32.2 Details of lending to related parties (Note 8)

Details of short-term and long-term loans to related parties as at 30 September 2025:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Loan balance</i>	<i>Interest rate (%)</i> <i>per annum</i>	<i>Maturity date</i>
Short-term				
Thang Long Real Estate JSC	Affiliate	139,000	12%	2025
Vinsmart Future JSC	Affiliate	301,690	12%	2025
		440,690		

33. EARNINGS PER SHARE

The following reflects the income and share data used in the basic and diluted earnings per share

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>For the nine-month period ended 30 September 2025</i>	<i>For the nine-month period ended 30 September 2024</i>
Net profit after tax attributable to ordinary shareholders		
	14,380,921	19,990,337
Adjust for the effect of dilution	-	-
Net profit attributable to ordinary shareholders adjusted for the effect of dilution	14,380,921	19,990,337
Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) for basic earnings per share		
	4,107,412,004	4,354,367,488
Adjust for the effect of dilution	-	-
Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) for basic earnings per share	4,107,412,004	4,354,367,488

	<i>Currency: VND</i>	
	<i>For the nine-month period ended 30 September 2025</i>	<i>For the nine-month period ended 30 September 2024</i>
Basic earnings per share	3,503	4,511

33. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There is no matter or circumstance that has arisen since the interim consolidated balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries.



Tran Thi Nhu Hieu
Preparer

30 October 2025



Do Duc Hieu
Chief Accountant




Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer