CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Long Biên, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102671977
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.01.30 14:12:15+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2025

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 57

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Tài chính (trước đây là 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, được cấp ngày 29 tháng 04 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 hai chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam và tại đường Hà Nội, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 8 năm 2025
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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý IV năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 01 năm 2026.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0101...

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**380.230.432**	**250.759.416**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***47.724.792***	***26.698.485***
111	1. Tiền		16.934.764	19.794.899
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.790.028	6.903.586
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***1.352.185***	***3.154.587***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	2.028.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.352.185	1.126.337
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		**190.639.704**	***184.186.086***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	16.879.401	15.900.757
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	61.617.798	21.642.184
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	13.176.915	92.746.033
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	99.031.232	54.051.266
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(65.642)	(154.154)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***62.787.306***	***22.033.514***
141	1. Hàng tồn kho		62.789.821	22.036.029
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***77.726.445***	***14.686.744***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.053.233	595.804
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	11	76.673.212	14.090.940

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**208.828.125**	**185.979.444**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***35.379.481***	***68.989.043***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	6.860.858	1.077.716
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	28.518.623	67.911.327
220	***II. Tài sản cố định***		***4.287.606***	***2.424.177***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	4.206.378	2.408.281
222	Nguyên giá		4.802.483	2.872.619
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(596.105)	(464.338)
227	2. Tài sản cố định vô hình		81.228	15.896
228	Nguyên giá		263.465	184.724
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(182.237)	(168.828)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***2.893.211***	***3.829.951***
231	1. Nguyên giá		5.418.172	5.596.951
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.524.961)	(1.767.000)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***14.069.989***	***4.720.878***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	14.069.989	4.720.878
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***15***	***98.886.958***	***74.050.999***
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	90.962.610	66.076.496
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	15.2	87.991	87.991
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	8.070.943	8.141.598
254	4. Dự phòng các khoản đầu tư	15	(235.586)	(256.086)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.000	1.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***53.310.880***	***31.964.396***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	936.387	810.682
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		624.152	650.445
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	51.750.341	30.503.269
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**589.058.557**	**436.738.860**

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**417.082.142**	**299.897.327**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***316.726.274***	***226.821.394***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	10.338.005	14.004.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	151.342.003	32.062.006
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	5.507.512	10.546.738
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	32.968.827	28.947.522
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	183.636	342.344
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	76.521.779	96.317.413
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21	39.654.152	44.154.420
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		210.360	446.365
330	***II. Nợ dài hạn***		***100.355.868***	***73.075.933***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	8.527	611.659
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	268.100	292.193
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	25.775.446	4.863.141
338	4. Vay và nợ dài hạn	21	72.459.978	65.467.900
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	22	1.843.817	1.841.040
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**171.976.415**	**136.841.533**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23***	***171.976.415***	***136.841.533***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		41.074.120	41.074.120
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*41.074.120*	*41.074.120*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(7.050.610)	(7.050.610)
420	3. Quỹ khác thuộc chủ sở hữu		35.000	30.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		137.917.905	102.788.023
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*102.783.023*	*69.823.851*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này*		*35.134.882*	*32.964.172*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**589.058.557**	**436.738.860**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Qúy IV năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý IV năm 2025*	*Quý IV năm 2024*	*Năm 2025*	*Năm 2024*
01	**1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**39.439.723**	**15.940.124**	**76.346.552**	**74.122.667**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**24.1**	**(130)**	**(24)**	**(383)**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**39.439.593**	**15.940.100**	**76.346.169**	**74.122.667**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25**	**(28.139.675)**	**(12.005.106)**	**(55.627.003)**	**(54.628.736)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**11.299.918**	**3.934.994**	**20.719.166**	**19.493.931**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**24.2**	**12.812.403**	**4.952.351**	**32.578.435**	**27.103.243**
22	**7. Chi phí tài chính**	**26**	**(5.960.850)**	**(3.128.779)**	**(16.272.216)**	**(9.977.562)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*(3.925.111)*	*(2.743.010)*	*(13.135.586)*	*(8.052.691)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**27**	**(185.465)**	**(440.085)**	**(1.492.439)**	**(2.810.964)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**27**	**(308.045)**	**(1.974.416)**	**(1.565.389)**	**(3.123.830)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**17.657.961**	**3.344.065**	**33.967.557**	**30.684.818**
31	**11. Thu nhập khác**		**410.138**	**(542.080)**	**4.283.650**	**6.796.333**
32	**12. Chi phí khác**		**(56.892)**	**(98.074)**	**(465.801)**	**(838.518)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Qúy IV năm 2025

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý IV năm 2025*	*Quý IV năm 2024*	*Năm 2025*	*Năm 2024*
40	**13. Thu nhập/(lỗ) khác**		**353.246**	**(640.154)**	**3.817.849**	**5.957.815**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**18.011.207**	**2.703.911**	**37.785.406**	**36.642.633**
51	**15. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hiện hành**	**28**	**(1.498.705)**	**201.488**	**(2.624.231)**	**(3.685.131)**
52	**16. Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**28**	**40.224**	**(134.061)**	**(26.293)**	**6.670**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**16.552.726**	**2.771.338**	**35.134.882**	**32.964.172**

Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm 2025*	*Năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**37.785.406**	**36.642.633**
	Điều chỉnh kế toán cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		995.092	346.639
03	Các khoản dự phòng		(342.239)	127.479
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	242.005
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(35.342.656)	(30.822.375)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		13.135.586	8.052.691
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**16.231.189**	**14.589.072**
09	Tăng các khoản phải thu		(18.546.057)	(36.942.008)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(43.024.139)	9.665.683
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		86.645.168	40.984.882
12	Tăng chi phí trả trước		(583.135)	(162.128)
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.732.158)	(8.451.249)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(4.860.390)	(9.455.307)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**25.130.478**	**10.228.945**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.363.188)	(3.483.520)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		113.403	2.007.312
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(67.158.540)	(95.479.149)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		89.667.627	29.383.351
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(118.690.869)	(25.841.716)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		10.598.820	48.239.587
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		16.983.191	20.671.638
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(73.849.556)**	**(24.502.497)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm 2025*	*Năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(10.485.188)
33	Tiền thu từ đi vay		353.718.673	100.269.376
34	Tiền trả nợ gốc vay		(283.973.288)	(61.726.473)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**69.745.385**	**28.057.715**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**21.026.307**	**13.784.163**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**26.698.485**	**12.914.322**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**47.724.792**	**26.698.485**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Tài Chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) 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, được cấp ngày 29 tháng 04 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 hai chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam và tại Đường Hà Nội, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, 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 có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 43 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con 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, Xã Gia Lâm, 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 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	68,81	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	99,99	99,57	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Thăng Long (i) (ii)	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty 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 Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97,85	97,51	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00	99,57	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Yên Hòa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	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
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	66,24	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, 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 Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi")	100,00	99,66	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	93,26	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,79	Số 110, Đường Đặng Công Bỉnh, Ấp 6, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	99,12	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("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, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	89,68	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Đông Ngạc, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

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
18	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	89,68	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
19	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	89,68	Thôn Khau Ca, Xã Mường Lai, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	100,00	86,31	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	89,90	Thôn Bản Ro, Xã Tân Lĩnh, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	89,68	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	90,96	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Đông Ngạc, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	99,99	93,25	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
26	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	100,00	100,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
27	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Bắc Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
28	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh	99,00	98,58	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Gia Lâm, 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
29	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i) (ii)	100,00	96,89	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	65,99	65,71	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	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 Hướng Dương (i)	80,63	80,35	Số 7, xóm Chùa, tổ 15, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	64,99	92,84	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, 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 Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	100,00	89,68	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

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*
39	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	99,74	99,74	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	99,77	99,77	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	100,00	99,12	Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	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	99,77	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
43	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES (i)	100,00	99,70	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, TP Hải Phòng, Việt Nam	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 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đề ngày 30 tháng 1 năm 2026.

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

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("triệu VND") 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, 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 *Năm kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- Chi phí tiền sử dụng đất, 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, dựa trên giá thị trường, tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Hàng hóa xây dựng

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

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

Hàng tồn kho khác

Giá trị của hàng tồn kho là vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án được xác định theo phương pháp thực tế đích danh, giá trị của hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

3.4 *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 được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3. 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 là bên cho thuê

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh số 3.19 - Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3. 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 khấu hao lũy kế.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10 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 riêng 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 và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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 năm kế toán.

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

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

3.11 *Các khoản đầu tư (tiếp theo)*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

3.14 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

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

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

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

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.

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

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong năm. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập dựa trên tỷ lệ giá trị công trình.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp 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 thực hiện thanh toán.

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

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

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

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

3.16 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá phát hành.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi hủy cổ phiếu quỹ, vốn cổ phần đã phát hành sẽ được ghi giảm theo mệnh giá cổ phiếu và chênh lệch giữa phần giảm vốn cổ phần đã phát hành và cổ phiếu quỹ hủy được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần.

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

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

3.18 *Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản*

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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 lợi được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

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 chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

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

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

3.20 *Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản*

Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm giá thành hàng tồn kho bất động sản được chuyển nhượng trong năm và lợi nhuận phân chia cho bên thứ ba cùng tham gia hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản với Công ty.

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

3.21 *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 năm dựa vào các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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 năm kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn 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 năm kế toán.

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

Công ty 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 thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm 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 *Thông tin theo bộ phận*

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

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo địa điểm của tài sản.

3.24 *Các bên liên quan*

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

3.25 *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 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	537	548
Tiền gửi ngân hàng	16.934.227	19.794.351
Các khoản tương đương tiền	30.790.028	6.903.586
TỔNG CỘNG	**47.724.792**	**26.698.485**

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất 1,9%/năm đến 5,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.352.185	1.126.337
TỔNG CỘNG	**1.352.185**	**1.126.337**

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 7,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 5,8%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.776.737	7.865.970
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	1.508.971	2.901.069
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	5.239.639	2.005.496
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.008.843	2.197.142
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	461.703	387.532
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	696.832	229.342
Phải thu từ các hoạt động khác	186.676	314.206
TỔNG CỘNG	**16.879.401**	**15.900.757**
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng khác	*11.207.891*	*11.975.652*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*5.671.510*	*3.925.105*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(62.910)	(46.876)

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho người bán ngắn hạn	24.996.157	9.013.375
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	36.621.641	12.628.809
TỔNG CỘNG	**61.617.798**	**21.642.184**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(2.732)	(26.278)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	12.989.827	92.536.571
Cho vay ngắn hạn các bên khác	187.088	209.462
TỔNG CỘNG	**13.176.915**	**92.746.033**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(6.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay cá nhân	1.308	2.839
Cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	6.859.550	1.074.877
TỔNG CỘNG	**6.860.858**	**1.077.716**

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	74.076.715	10.065.795
Tạm ứng lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	11.815.037	26.974.452
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	3.068.112	4.021.394
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	5.774.293	8.042.195
Phải thu từ cổ tức, lợi nhuận được chia	2.870.776	2.769.327
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	1.237.593	718.352
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	14.765	821.600
Phải thu khác	173.941	638.151
TỔNG CỘNG	**99.031.232**	**54.051.266**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*92.187.773*	*40.767.945*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*6.843.459*	*13.283.321*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	-	*(75.000)*
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	28.367.673	19.888.708
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	-	48.000.000
Phải thu về lãi cho vay	-	9.066
Đặt cọc thuê mặt bằng	9.389	10.590
Phải thu khác	141.561	2.963
TỔNG CỘNG	**28.518.623**	**67.911.327**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	*2.685.757*	*48.000.545*
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*25.832.866*	*19.910.782*

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác, thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh.

(ii) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn và tài sản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản và thương mại dịch vụ.

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 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)	40.755.352	-	13.259.555	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	3.498.483	-	1.987.426	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	18.027.125	(1.244)	6.547.474	(1.244)
Bất động sản mua để bán	42.855	-	-	-
Hàng tồn kho khác	466.006	(1.271)	241.574	(1.271)
TỔNG CỘNG	**62.789.821**	**(2.515)**	**22.036.029**	**(2.515)**

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự.

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	475.079	423.633
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	502.068	123.205
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	76.086	48.966
TỔNG CỘNG	**1.053.233**	**595.804**
Dài hạn		
Tiền thuê đất	581.891	583.454
Chi phí công cụ, dụng cụ	90.623	32.984
Chi phí trả trước dài hạn khác	263.873	194.244
TỔNG CỘNG	**936.387**	**810.682**

11. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	76.673.212	13.890.938
Tài sản khác	-	200.002
TỔNG CỘNG	**76.673.212**	**14.090.940**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*64.673.212*	*1.890.938*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*12.000.000*	*12.200.002*
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	50.718.004	29.470.932
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	1.032.337
TỔNG CỘNG	**51.750.341**	**30.503.269**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*7.242.337*	*2.338.341*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*44.508.004*	*28.164.928*

(i) Đây là các khoản đặt cọc cho 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.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31/12/2024	2.004.426	748.582	79.107	22.817	17.687	2.872.619
Mua trong năm	134	16.782	21.975	1.147	34.597	74.635
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.088.877	114.374	-	-	-	1.203.251
Thanh lý, nhượng bán	(92.337)	(40.657)	(22.530)	(425)	-	(156.049)
Phân loại	649.277	158.683	-	67	-	808.027
Vào ngày 31/12/2025	3.650.377	997.764	78.452	23.606	52.284	4.802.483
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2024	117.335	289.023	18.870	22.322	16.788	464.338
Khấu hao trong năm	77.046	129.170	10.606	588	2.379	219.789
Thanh lý, nhượng bán	(12.880)	(21.173)	(7.477)	(373)	-	(41.903)
Phân loại	(14.962)	(31.157)	-	-	-	(46.119)
Vào ngày 31/12/2025	166.539	365.863	21 999	22.537	19.167	596.105
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2024	1.887.091	459.559	60 237	495	899	2.408.281
Vào ngày 31/12/2025	3.483.838	631.901	56 453	1.069	33.117	4.206.378

13. 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:			
Vào ngày 31/12/2024	4.673.449	923.502	5.596.951
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.699.140	280.027	1.979.167
Khác	(1.811.291)	(346.655)	(2.157.946)
Vào ngày 31/12/2025	4.561.298	856.874	5.418.172
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31/12/2024	1.349.167	417.833	1.767.000
Khấu hao trong năm	643.930	153.988	797.918
Khác	(21.122)	(18.835)	(39.957)
Vào ngày 31/12/2025	1.971.974	552.987	2.524.961
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31/12/2024	3.324.281	505.670	3.829.951
Vào ngày 31/12/2025	2.589.324	303.887	2.893.211

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án khu đô thị sinh thái Dream City	980.765	1.780.276
Dự án Khu đô thị Đại An	1.360.759	938.756
Dự án Phước Vĩnh Tây	7.043.566	1.422
Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh	2.047.059	1.285.671
Các dự án khác	2.637.840	714.753
TỔNG CỘNG	**14.069.989**	**4.720.878**

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 15.1)*	90.962.610	(235.586)	66.076.496	(256.086)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	87.991	-	87.991	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 15.2)*	8.070.943	-	8.141.598	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.000	-	1.000	-
TỔNG CỘNG	**99.122.544**	**(235.586)**	**74.307.085**	**(256.086)**

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Số lượng cổ phiếu	*Giá trị (*) (triệu VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị (*) (triệu VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp*
Công ty KCN Vinhomes	943.500.000	173.400	51,00%	17.340.000	173.400	51,00%
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	773.160.000	7.731.600	51,00%	773.160.000	7.731.600	51,00%
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	153.000.000	10.030.000	87,22%	17.340.000	1.530.000	51,00%
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18%	230.437.848	5.129.226	98,18%
Công ty Đại An	-	-	-	348.000.000	7.008.000	99,43%
Công ty Cần Giờ	2.820.966.296	33.399.563	43,69%	1.422.739.160	19.417.290	43,69%
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	96,85%	42.905.000	1.454.627	96,85%
Công ty GS Củ Chi	32.217.673	1.180.897	98,00%	32.217.673	1.180.897	98,00%
Công ty Thiên Niên Kỷ	(**)	855.960	100,00%	(**)	855.960	100,00%
Công ty Vinsmart Future (trước đây là VinITIS)	-	-	-	395.000	111.591	79,00%
Công ty Delta	334.330.000	5.299.380	49,90%	1.000.000	49.200	1,00%
Công ty Muối Cam Ranh	5.940.000	3.435.600	99,00%	5.940.000	3.435.600	99.00%
Công ty Cam Ranh	173.471.251	4.924.850	46,26%	173.471.251	4.924.850	46,26%
Công ty SV Tây Hà Nội 2	-	-	-	2.050.000	20.500	0,50%
Công ty Thành phố xanh	30.105.000	605.758	4,50%	30.105.000	605.758	4,50%
Công ty xây dựng Vincons	9.900.000	99.000	99,00%	4.950.000	99.000	99,00%
Công ty xây dựng Vincons windows	9.900.000	990.000	99,00%	9.900.000	990.000	99,00%
Công ty CP đầu tư Hiệp Thành Công	2.651.390	14.700	49,00%	2.651.390	14.700	49,00%
Công ty cổ phần du lịch Cá Tầm	3.102.948	43.821	48,67%	3.102.948	43.821	48,67%
Công ty ĐTĐH Berjaya	5.084.746	50.847	0,25%	5.084.746	50.847	0,25%
Công ty Vịnh Xanh 1	(**)	3.871.625	99,74%	(**)	3.871.625	99,74%
Công ty Vịnh Xanh 2	(**)	4.324.324	99,77%	(**)	4.324.324	99,77%
Công ty LightHouse 2	(**)	-	-	(**)	3.053.680	100,00%
Công ty VinES	96.962.439	6.054.000	49,22%	-	-	-
Công ty Hướng Dương	(**)	1.293.432	13,63%	-	-	-
TỔNG CỘNG		**90.962.610**			**66.076.496**	

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của một số khoản đầu tư.

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025				*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*			
	Số lượng cổ phiếu	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (triệu VND) (*)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (triệu VND) (*)*
Công ty cổ phần VIN3S	8.799.063	47,51%	47,51%	87.991	8.799.063	47,51%	47,51%	87.991
TỔNG CỘNG				**87.991**				**87.991**

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

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

15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025				*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*			
	Số lượng cổ phiếu	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (triệu VND) (*)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (triệu VND) (*)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	500.000	10,00%	10,00%	13.500	500.000	10,00%	10,00%	13.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51,00%	342.909	(**)	-	51,00%	342.909
CT cổ phần kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2")	208.143.374	21,90%	21,90%	2.081.434	208.143.374	21,90%	21,90%	2.081.434
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ giải trí Newlife	18.711.000	9,90%	9,90%	49.995	19.701.000	9,90%	9,90%	197.010
Công ty Cổ phần VYHT	283.634.480	19,93%	19,93%	2.836.346	(**)	-	0,50%	2.836.345
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam	232.677.914	19,91%	19,91%	2.326.778	232.677.914	19,914%	19,914%	2.326.779
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long	(**)	1,46%	1,46%	76.360	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				**8.070.943**				**8.141.598**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của một số khoản đầu tư.

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

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

16.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả cho người bán	7.374.822	10.612.392
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	2.963.183	3.392.194
TỔNG CỘNG	**10.338.005**	**14.004.586**

16.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Thanh toán theo các hợp đồng mua bán bất động sản (i)	45.326.499	27.398.885
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	105.563.183	4.216.910
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	452.321	446.211
TỔNG CỘNG	**151.342.003**	**32.062.006**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	*57.622.527*	*29.116.496*
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*93.719.476*	*2.945.510*

(i) Chủ yếu bao gồm 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.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.964.096	2.520.226	(4.756.721)	2.727.601
Thuế thu nhập cá nhân	110.791	685.240	(765.638)	30.393
Thuế giá trị gia tăng	2.539.156	3.735.699	(3.979.955)	2.294.900
Các loại thuế khác	2.932.695	22.299.169	(24.777.246)	454.618
TỔNG CỘNG	**10.546.738**	**29.240.334**	**(34.279.560)**	**5.507.512**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	15.319.755	15.106.330
Chi phí xây dựng trích trước	11.511.626	8.633.720
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	3.220.443	3.267.072
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	2.281.262	1.268.243
Các khoản chi phí phải trả khác	635.741	672.157
TỔNG CỘNG	**32.968.827**	**28.947.522**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*30.565.383*	*27.101.041*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	*2.403.444*	*1.846.481*
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	8.527	611.659
TỔNG CỘNG	**8.527**	**611.659**
Trong đó:		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	*8.527*	*42.099*
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	-	*569.560*

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	176.553	337.390
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	7.083	4.954
TỔNG CỘNG	**183.636**	**342.344**
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	268.100	292.193
TỔNG CỘNG	**268.100**	**292.193**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Phải trả khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	21.677.800	9.912.364
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	10.196.358	7.981.661
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	7.000.362	991.500
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	1.353.177	1.162.004
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	487.130	499.292
Phải trả lợi nhuận từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh	8.037.446	6.666.910
Các khoản thu hộ phải trả	24.065.562	63.679.222
Các khoản phải trả khác	3.703.944	5.424.460
TỔNG CỘNG	**76.521.779**	**96.317.413**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên khác	*30.448.718*	*26.792.026*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*46.073.061*	*69.525.387*
Dài hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	25.737.097	4.689.339
Các khoản phải trả khác	38.349	173.802
TỔNG CỘNG	**25.775.446**	**4.863.141**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên khác	*24.468.348*	*1.530.676*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*1.307.098*	*3.332.465*

(i) 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 có liên quan.

(ii) Bao gồm các khoản đặt cọc có từ một số công ty trong cùng Tập đoàn/đối tác cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho các cấu phần căn hộ, trung tâm thương mại, khách sạn, trường học thuộc một số dự án của Công ty.

(iii) Đây là khoản đặt cọc từ đối tác cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty.

(iv) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.

21. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn				
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 21.2)*	10.559.335	10.559.335	8.946.271	8.946.271
Vay ngắn hạn ngân hàng	16.652.186	16.652.186	19.210.127	19.210.127
Vay từ các đối tác *(Thuyết minh số 21.1)*	-	-	297.550	297.550
Vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	12.442.631	12.442.631	15.700.472	15.700.472
	39.654.152	**39.654.152**	**44.154.420**	**44.154.420**
Nợ dài hạn				
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 21.2)*	33.109.000	33.109.000	22.335.768	22.335.768
Vay từ các đối tác *(Thuyết minh số 21.1)*	297.550	297.550	500.000	500.000
Vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	9.928.129	9.928.129	33.050.992	33.050.992
Vay dài hạn ngân hàng	29.125.299	29.125.299	9.581.140	9.581.140
	72.459.978	**72.459.978**	**65.467.900**	**65.467.900**
TỔNG CỘNG	**112.114.130**	**112.114.130**	**109.622.320**	**109.622.320**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 *Vay từ các đối tác doanh nghiệp*

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác doanh nghiệp:

- Các khoản đi vay từ các đối tác với tổng giá trị 297 tỷ VND, chịu lãi suất 12%/năm vào năm 2027.

21.2 *Trái phiếu phát hành*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trái phiếu phát hành	**43.668.335**	**31.282.038**
Trong đó:		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*(10.559.335)*	*(8.946.271)*
TỔNG CỘNG	**33.109.000**	**22.335.767**

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.2 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối năm*	*Đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.083.591	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất cố định 9,28%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
	3.990.183	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
	1.994.842	Tháng 5 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
	2.490.720	Tháng 6 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	3.974.921	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
	1.977.174	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	1.977.575	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	10.394.667	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	6.891.232	Tháng 11, 12 năm 2028	Lãi suất cố định 11-12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	7.893.430	Tháng 2 năm 2029	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
TỔNG CỘNG	**43.668.335**			

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm một số dự án thương mại dịch vụ và tài sản đảm bảo khác.

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Chủ yếu bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa, khoản dự phòng chi phí sửa chữa theo các hợp đồng tổng thầu và các bất động sản để bán tại các Dự án theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	43.543.675	965.023	-	25.000	69.828.85[illegible]	114.362.549
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Mua lại cổ phiếu Công ty	-	-	(10.485.188)	-	-	(10.485.188)
- Giảm vốn cổ phần do hủy cổ phiếu quỹ	(2.469.555)	(8.015.633)	10.485.188	-	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	32.964.172	32.964.172
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	41.074.120	(7.050.610)	-	30.000	102.788.023	136.841.533
Năm nay						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	41.074.120	(7.050.610)	-	30.000	102.788.023	136.841.533
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	35.134.882	35.134.882
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	41.074.120	(7.050.610)		35.000	137.917.905	171.976.415

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 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 được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
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

24. DOANH THU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Tổng doanh thu	**39.439.593**	**15.940.124**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	23.138.438	8.494.117
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	9.171.799	2.801.299
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và hoạt động khác	7.129.486	4.644.708
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(130)**	**(24)**
Doanh thu thuần	**39.439.593**	**15.940.100**

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Thu nhập từ cổ tức và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	11.117.284	2.788.368
Lãi tiền gửi, lãi đặt cọc và cho vay	1.544.757	2.142.863
Thu nhập tài chính khác	150.362	21.120
TỔNG CỘNG	**12.812.403**	**4.952.351**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	17.244.181	5.919.854
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	4.834.269	853.976
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và các hoạt động khác	6.061.225	5.231.276
TỔNG CỘNG	**28.139.675**	**12.005.106**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	3.925.111	2.743.010
Chi phí tài chính khác	2.035.739	385.769
TỔNG CỘNG	**5.960.850**	**3.128.779**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	127.860	474.052
Chi phí nhân công	23.880	76.886
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	15.761	(150.455)
Chi phí bán hàng khác	17.964	39.602
TỔNG CỘNG	**185.465**	**440.085**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	79.903	52.587
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.386	1.926
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.877	416.297
Chi phí tài trợ	171.879	1.503.606
TỔNG CỘNG	**308.045**	**1.974.416**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2024: 20%).

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

Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hiện hành	1.498.705	(201.488)
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(40.224)	134.061
TỔNG CỘNG	**1.458.481**	**(67.427)**

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.008.690	2.179.482
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	97.707	37.397
		Phải thu khác	-	30.408
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng	218.729	567.867
		Phải thu khác	93.706	40.405
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	1.227.992	4.346
Công ty VEFAC	Công ty liên kết của Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	4.082	14.309
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	940.993	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	1.079.611	1.050.891
			5.671.510	**3.925.105**
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Vincons	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	36.437.551	11.243.450
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	-	304.807
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước cho mục đích khác	184.090	1.080.552
			36.621.641	**12.628.809**

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 7)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Thái Sơn	Công ty con	5.650.000	12%	Không có
Công ty Vincons Windows	Công ty con	2.803.921	12%	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	2.416.160	12%	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	1.623.655	12%	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	495.363	12%	Không có
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		728		
		12.989.827		

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	4.489.000	12%	Không có
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	825.654	12%	Không có
Công ty Thái Sơn	Công ty con	800.000	12%	Không có
Công ty Vincons Windows	Công ty con	451.000	12%	Không có
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		293.896	12%	Không có
		6.859.550		

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh và phát triển dự án	75.000	1.028.282
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.446.768	2.684.401
		Phải thu khác	14.113	2.474
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.824.766	2.824.766
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	75.789	73.679
		Phải thu khác	418.756	74.838
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	168.346	168.346
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	55.192	-
		Phải thu khác	262.197	72.296
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	-	4.526.259
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	1.502.532	1.827.980
			6.843.459	**13.283.321**

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn và đặt cọc hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án	25.823.410	18.583.601
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	9.335	12.761
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	121	1.314.420
			25.832.866	**19.910.782**

Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)

CT Du lịch Phú Quốc	Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	12.000.000	12.000.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	-	200.002
			12.000.000	**12.200.002**

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	28.202.000	28.164.928
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	15.000.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	1.306.004	-
			44.508.004	**28.164.928**

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ phải trả	489.472	30.901
Công ty XD Vincons	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	1.970.306	3.018.991
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	31.201	150.378
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	191.943	46.892
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	280.261	145.032
			2.963.183	**3.392.194**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16.2)

Công ty Cần Giờ	Công ty con	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	76.742.396	-
CTCP Vinpearl	Công ty liên kết của Tập đoàn	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	12.500.000	-
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	2.606.523	1.799.031
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	1.387.219	1.016.962
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Nhận tạm ứng khác khác	483.338	129.517
			93.719.476	**2.945.510**

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả từ thu chi hộ	29.061.909	-
Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng CP cổ phần	5.129.226	5.129.226
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	4.000.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	833.337	833.304
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải trả từ thu chi hộ	47.897	44.132
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.090.000	-
		Phải trả từ thu chi hộ	16.162	78.822
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.377.381	63.348.366
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	4.517.149	91.537
			46.073.061	**69.525.387**

Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 20)*

Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	143.126
		Nhận đặt cọc hợp tác phát triển dự án	-	736.376
Công ty vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	240.200	1.330.200
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	726.898	782.763
Công ty Khách sạn Landmark 81	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	340.000	340.000
			1.307.098	**3.332.465**

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 *(Thuyết minh số 21)*:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay* (triệu VND)	*Lãi suất* (%/năm)	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Ngắn hạn					
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	6.668.863	12%	Năm 2026	Không có
Công ty Delta	Công ty con	890.744	12%	Năm 2026	Không có
Công ty Đầu tư Cam Ranh	Công ty con	1.132.000	12%	Năm 2026	Không có
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	133.412	12%	Năm 2026	Không có
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	3.440.847	12%	Năm 2026	Không có
Công ty khác trong cùng Tập đoàn		176.765	12%	Năm 2026	Không có
		12.442.631			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 *(Thuyết minh số 21)*:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay*	*Lãi suất*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Dài hạn					
Công ty Thái Sơn	Công ty con	5.027.458	12%	Năm 2027	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	3.171.171	12%	Năm 2027	Không có
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	1.458.500	12%	Năm 2027	Không có
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Công ty con	271.000	12%	Năm 2027	Không có
		9.928.129			

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

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Vinhomes Joint Stock Company

Separate financial statements

Quarter IV 2025

Vinhomes Joint Stock Company

CONTENTS

	Pages
General information	1 - 2
Report of management	3
Separate balance sheet	4 - 6
Separate income statement	7 - 8
Separate cash flow statement	9 - 10
Notes to the separate financial statements	11 - 57

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 Finance (formerly 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 Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam and its two independent branch is located at the Dream City Urban Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam and at Ha Noi street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, 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 year and at the date of this report are:

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

SUPERVISORY BOARD

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

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

MANAGEMENT

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

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

Vinhomes Joint Stock Company

REPORT OF MANAGEMENT

Management of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is pleased presents this report and the Separate financial statements of the Company for Quarter IV 2025.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the separate financial statements of each financial period which gave a true and fair view of the separate financial position of the Company and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the period. In preparing the separate 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 or not, subject to any material departures disclosed and explained in the separate financial statements; and
- prepare the separate financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept to disclose, with reasonable accuracy at any time, the separate financial position of the Company 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 hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirmed that they have complied with the above requirements in preparing these separate financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying separate financial statements give a true and fair view of the separate financial position of the Company as at 31 December 2025 and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the 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 separate financial statements.

The Company has subsidiaries as disclosed in the separate financial statements. The Company prepared these Separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market, In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the period ended 31 December 2025 ("the consolidated financial statements") dated 30 January 2026.

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

For and on behalf of the Management:



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

30 January 2026

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	31 December 2025	31 December 2024
100	**A. CURRENT ASSETS**		**380,230,432**	**250,759,416**
110	***I. Cash and cash equivalents***	***4***	***47,724,792***	***26,698,485***
111	1. Cash		16,934,764	19,794,899
112	2. Cash equivalents		30,790,028	6,903,586
120	***II. Short-term investments***		***1,352,185***	***3,154,587***
121	1. Held-for-trading securities		-	2,028,250
123	2. Held-to-maturity investments	5	1,352,185	1,126,337
130	***III. Current accounts receivable***		***190,639,704***	***184,186,086***
131	1. Short-term trade receivables	6.1	16,879,401	15,900,757
132	2. Short-term advances to suppliers	6.2	61,617,798	21,642,184
135	3. Short-term loan receivables	7	13,176,915	92,746,033
136	4. Other short-term receivables	8	99,031,232	54,051,266
137	5. Provision for doubtful short-term receivables		(65,642)	(154,154)
140	***IV. Inventories***	***9***	***62,787,306***	***22,033,514***
141	1. Inventories		62,789,821	22,036,029
149	2. Provisions for obsolete inventories		(2,515)	(2,515)
150	***V. Other current assets***		***77,726,445***	***14,686,744***
151	1. Short-term prepaid expenses	10	1,053,233	595,804
155	2. Other current assets	11	76,673,212	14,090,940

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	31 December 2025	31 December 2024
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**208,828,125**	**185,979,444**
210	***I. Long-term receivables***		***35,379,481***	***68,989,043***
215	1. Long-term loan receivables	7	6,860,858	1,077,716
216	2. Other long-term receivables	8	28,518,623	67,911,327
220	***II. Fixed assets***		***4,287,606***	***2,424,177***
221	1. Tangible fixed assets	12	4,206,378	2,408,281
222	Cost		4,802,483	2,872,619
223	Accumulated depreciation		(596,105)	(464,338)
227	2. Intangible fixed assets		81,228	15,896
228	Cost		263,465	184,724
229	Accumulated amortisation		(182,237)	(168,828)
230	***III. Investment properties***	***13***	***2,893,211***	***3,829,951***
231	1. Cost		5,418,172	5,596,951
232	2. Accumulated depreciation		(2,524,961)	(1,767,000)
240	***IV. Long-term assets in progress***		***14,069,989***	***4,720,878***
242	1. Construction in progress	14	14,069,989	4,720,878
250	***V. Long-term investments***	***15***	***98,886,958***	***74,050,999***
251	1. Investments in subsidiaries	15.1	90,962,610	66,076,496
252	2. Investments in joint ventures and associates	15.2	87,991	87,991
253	3. Investments in other entities	15.3	8,070,943	8,141,598
254	4. Provision for investments	15	(235,586)	(256,086)
255	5. Held to maturity investments		1,000	1,000
260	***VI. Other long-term assets***		***53,310,880***	***31,964,396***
261	1. Long-term prepaid expenses	10	936,387	810,682
262	2. Deferred tax assets		624,152	650,445
268	3. Other long-term assets	11	51,750,341	30,503,269
270	**TOTAL ASSETS**		**589,058,557**	**436,738,860**

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

Currency: million VND

Code	*RESOURCES*	*Notes*	*31 December 2025*	*31 December 2024*
300	**C. LIABILITIES**		**417,082,142**	**299,897,327**
310	***I. Current liabilities***		**316,726,274**	***226,821,394***
311	1. Short-term trade payables	16.1	10,338,005	14,004,586
312	2. Short-term advances from customers	16.2	151,342,003	32,062,006
313	3. Statutory obligations	17	5,507,512	10,546,738
315	4. Short-term accrued expenses	18	32,968,827	28,947,522
318	5. Short-term unearned revenues	19	183,636	342,344
319	6. Other short-term payables	20	76,521,779	96,317,413
320	7. Short-term debt and borrowings	21	39,654,152	44,154,420
321	8. Short-term accrued expenses		210,360	446,365
330	***II. Non-current liabilities***		***100,355,868***	***73,075,933***
333	1. Long-term accrued expenses	18	8,527	611,659
336	2. Long-term unearned revenues	19	268,100	292,193
337	3. Other long-term liabilities	20	25,775,446	4,863,141
338	4. Long-term loans and debts	21	72,459,978	65,467,900
342	5. Long-term provisions	22	1,843,817	1,841,040
400	**D. OWNERS' EQUITY**		**171,976,415**	**136,841,533**
410	***I. Equity***	***23***	***171,976,415***	***136,841,533***
411	1. Share capital		41,074,120	41,074,120
411a	*- Shares with voting rights*		*41,074,120*	*41,074,120*
412	2. Share premium		(7,050,610)	(7,050,610)
420	3. Equity's other fund		35,000	30,000
421	4. Undistributed earnings		137,917,905	102,788,023
421a	*- Undistributed earnings by the end of prior year*		*102,783,023*	*69,823,851*
421b	*- Undistributed earnings of the year*		*35,134,882*	*32,964,172*
440	**TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY**		**589,058,557**	**436,738,860**

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

Hanoi, Vietnam

30 January 2026

CASH FLOW STATEMENT
Quarter IV 2025

Currency: million VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*Quarter IV 2025*	*Quarter IV 2024*	*For the year ended 31 December 2025*	*For the year ended 31 December 2024*
01	**1. Revenue from sale of goods and rendering of services**	24.1	**39,439,723**	**15,940,124**	**76,346,552**	**74,122,667**
02	**2. Deductions**	24.1	**(130)**	**(24)**	**(383)**	**-**
10	**3. Net revenue from sale of goods and rendering of services**	24.1	**39,439,593**	**15,940,100**	**76,346,169**	**74,122,667**
11	**4. Cost of goods sold and services rendered**	25	**(28,139,675)**	**(12,005,106)**	**(55,627,003)**	**(54,628,736)**
20	**5. Gross profit from sale of goods and rendering of services**		**11,299,918**	**3,934,994**	**20,719,166**	**19,493,931**
21	**6. Finance income**	24.2	**12,812,403**	**4,952,351**	**32,578,435**	**27,103,243**
22	**7. Finance expenses**	26	**(5,960,850)**	**(3,128,779)**	**(16,272,216)**	**(9,977,562)**
23	*In which: Interest expenses and bond issuance costs*		*(3,925,111)*	*(2,743,010)*	*(13,135,586)*	*(8,052,691)*
25	**8. Selling expenses**	27	**(185,465)**	**(440,085)**	**(1,492,439)**	**(2,810,964)**
26	**9. General and administrative expenses**	27	**(308,045)**	**(1,974,416)**	**(1,565,389)**	**(3,123,830)**
30	**10. Operating profit**		**17,657,961**	**3,344,065**	**33,967,557**	**30,684,818**
31	**11. Other income**		**410,138**	**(542,080)**	**4,283,650**	**6,796,333**
32	**12. Other expenses**		**(56,892)**	**(98,074)**	**(465,801)**	**(838,518)**

CASH FLOW STATEMENT
Quarter IV 2025

Code	ITEMS	Notes	Quarter IV 2025	Quarter IV 2024	For the year ended 31 December 2025	For the year ended 31 December 2024
40	**13. Other profit/(loss)**		**353,246**	**(640,154)**	**3,817,849**	**5,957,815**
50	**14. Accounting profit before tax**		**18,011,207**	**2,703,911**	**37,785,406**	**36,642,633**
51	**15. Current corporate income tax (expense)/income**	**28**	**(1,498,705)**	**201,488**	**(2,624,231)**	**(3,685,131)**
52	**16. Deferred tax income/(expense)**	**28**	**40,224**	**(134,061)**	**(26,293)**	**6,670**
60	**17. Net profit after tax**		**16,552,726**	**2,771,338**	**35,134,882**	**32,964,172**

Nguyen Thi Thu Thao
Preparer

Do Duc Hieu
Chief Accountant

Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

30 January 2026

CASH FLOW STATEMENT
Quarter IV 2025

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	For the year ended 31 December 2025	For the year ended 31 December 2024
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	**Accounting profit before tax**		**37,785,406**	**36,642,633**
	Adjustments for:			
02	Depreciation of tangible fixed assets and investment properties and amortisation of intangible fixed assets		995,092	346,639
03	Provisions		(342,239)	127,479
04	Foreign exchange losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		-	242,005
05	Profits from investing activities		(35,342,656)	(30,822,375)
06	Interest expenses		13,135,586	8,052,691
08	**Operating profit before changes in working capital**		**16,231,189**	**14,589,072**
09	Increase in receivables		(18,546,057)	(36,942,008)
10	(Increase)/decrease in inventories		(43,024,139)	9,665,683
11	Increase in payables and other liabilities (excluding interest payable, corporate income tax)		86,645,168	40,984,882
12	Increase in prepaid expenses		(583,135)	(162,128)
14	Interest paid		(10,732,158)	(8,451,249)
15	Corporate income tax paid	17	(4,860,390)	(9,455,307)
20	**Net cash flows from operating activities**		**25,130,478**	**10,228,945**
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(5,363,188)	(3,483,520)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		113,403	2,007,312
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(67,158,540)	(95,479,149)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		89,667,627	29,383,351
25	Payments for investments in other entities (net of cash held by entity being acquired)		(118,690,869)	(25,841,716)
26	Proceeds from sale of investments in other entities (net of cash held by entity being disposed)		10,598,820	48,239,587
27	Interest and dividends received		16,983,191	20,671,638
30	**Net cash flows used in investing activities**		**(73,849,556)**	**(24,502,497)**

Currency: million VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the year ended 31 December 2025*	*For the year ended 31 December 2024*
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
32	Capital redemption		-	(10,485,188)
33	Drawdown of borrowings		353,718,673	100,269,376
34	Repayment of borrowings		(283,973,288)	(61,726,473)
40	**Net cash flows from financing activities**		**69,745,385**	**28,057,715**
50	**Net increase in cash for the period**		**21,026,307**	**13,784,163**
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the period**		**26,698,485**	**12,914,322**
70	**Cash and cash equivalents at the end of the period**	**4**	**47,724,792**	**26,698,485**

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

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

Hanoi, Vietnam

30 January 2026

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 Finance (formerly 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 2024 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 at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam and its two independent branch is located at the Dream City Urban Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam and at Ha Noi street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, 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 more than 12 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 31 December 2025: 12,799 (as at 31 December 2024: 11,815).

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure

As at 31 December 2025, the Company has 43 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 and indirect 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, Gia Lam Communes, 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, Hai Ba Trung Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
3	Vietnam Investment and Consulting Investment Joint Stock Company ("Vietnam Investment JSC") (i)	70.00	68.81	No, 191 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, 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, Sai Gon Ward, 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, Sai Gon Ward, 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, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
7	Royal City Real Estate Development and Investment Joint Stock Company ("Royal City JSC")	97.85	97.51	No, 72A Nguyen Trai Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
8	Metropolis Hanoi Limited Liability Company ("Metropolis Hanoi LLC")	100.00	99.57	HH land area, Pham Hung Street, Yen Hoa Ward, 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") (i)	67.50	67.50	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No, 72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward, 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	No, 7 Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi	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, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing, trading real estate properties and office leasing
12	GS Cu Chi Development Joint Stock Company ("GS Cu Chi JSC") (i)	100.00	99.66	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No, 72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
13	Green City Development Joint Stock Company ("Green City JSC") (i)	100.00	93.26	No, 72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward, 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, Ba Diem Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
15	Vinhomes Industrial Zone Investment Joint Stock Company ("VHIZ JSC") (i)	100.00	99.12	No, 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
16	Ecology Development and Trading Joint Stock Company ("Ecology Trading JSC") (i) (ii)	99,18	99,16	Symphony Office Building, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
17	Bao Lai Investment Joint Stock Company ("Bao Lai JSC") (i)	96,48	89,68	No, 166, Pham Van Dong Street, Dong Ngac Ward, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	*Company*	*Voting rights (%)*	*Equity interest (%)*	*Registered office's address*	*Principal activities*
18	Bao Lai Marble One Member Company Limited (i)	100.00	89.68	Hop Nhat Village, Yen Binh Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
19	An Phu White Marble Company Limited (i)	100.00	89.68	Khau Ca Village, Muong Lai Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
20	Doc Thang Marble Joint Stock Company (i)	100.00	86.31	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
21	Phan Thanh Mineral Joint Stock Company (i)	100.00	89.90	Ban Ro Village, Tan Linh Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
22	Bao Lai Luc Yen Mineral Exploitation One Member Company Limited (i)	100.00	89.68	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
23	Van Khoa Investment Joint Stock Company (i)	100.00	90.96	No, 166, Pham Van Dong Street, Dong Ngac Ward, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble
24	Son Thai Trading and Investment Joint Stock Company	99.99	93.25	No,65 Hai Phong Street, Hai Chau Ward, Da Nang City	Investing, developing and trading real estate properties
25	VinCons Construction Development and Investment JSC	100.00	100.00	10th Floor, TechnoPark Tower, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use,
26	Vincon Windows Construction Development JSC	100.00	100.00	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,
27	Muoi Cam Ranh JSC	100.00	100.00	Km 15, Km 1497, Bac Cam Nghia Ward, Khanh Hoa province, Vietnam	Manufacturing salt, selling products from salt and lauching projects

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	*Company*	*Voting rights (%)*	*Equity interest (%)*	*Registered office's address*	*Principal activities*
28	Truong Thinh Real Estate Development Investment JSC	99.00	98.58	8th floor,TechnoPark Town, Vinhomes Ocean Park, Gia Lam, Ha Noi, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
29	Ca Tam Tourism Joint Stock Company (i)	100.00	99.79	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
30	Hiep Thanh Cong Inves Joint Stock Company (i)	100.00	99.79	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
31	SV West Hanoi 2 Real Estate JSC (i) (ii)	100.00	96.89	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,
32	Newland Development & Investment Joint Stock Company (ii)	99.92	99.92	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No, 72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use,
33	TS Holding Real Estate Development Limited (I)	65.99	65.71	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
34	Huong Duong Real Estate Development Limited (i)	80.63	80.35	No. 7, Chua Hamet, 5 Group, Hai Ba Trung Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
35	TPX Holding Real estate Development Limited (i)	64.99	92.84	No. 72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward, 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, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
38	Bao Lai Green JSC (i)	100.00	89.68	9th Floor, Viettel Building, 70 Nguyen Van Cu Street, Hong Hai Ward, Ha Long City, Quang Ninh Province	Activities of amusement parks and theme parks

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	*Company*	*Voting rights (%)*	*Equity interest (%)*	*Registered office's address*	*Principal activities*
39	Vinh Xanh 1 Real Estate Development Limited	99.74	99.74	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
40	Vinh Xanh 2 Real Estate Investment Development Limited	99.77	99.77	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru CommuneHung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
41	Vinhomes Hai Phong Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	100.00	99.12	Dinh Vu - Cat Hai Economic Zone, Cat Hai Special Economic Zone, Hai Phong City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
42	Vinhomes Ha Tinh Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	100.00	99.77	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
43	VinES Energy Solutions Joint Stock Company (i)	100.00	99.70	Dinh Vu - Cat Hai Economic Zone, Cat Hai Special Economic Zone, Hai Phong City, Vietnam	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 PRESENTATION

2.1 *Purpose of preparing the separate financial statements*

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 1. The Company prepared the separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the period ended 31 December 2025 dated 30 January 2026.

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

2.2 *Accounting standards and system*

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

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

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

2. 2 *Applied accounting documentation system*

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

2.3 *Fiscal year*

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

2.4 *Accounting currency*

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 *Cash and cash equivalents*

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

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

3.2 *Inventories*

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

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

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

Inventory property

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

Cost of inventory property comprise direct cost incurred on the property and overheads allocated to that property, specifically as follows:

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

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

Construction inventory

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

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

Other inventories

The value of inventories which are materials supplied to the investor of the projects is measured on the specific identification basis, while the value of other inventories is measured on a weighted average basis.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.2 *Inventories* (continued)

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 finished goods, and other inventories owned by the Company, based on appropriate evidence of impairment available at the reporting date.

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

3.3 *Receivables*

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

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

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

3.4 *Tangible fixed assets*

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

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

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

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

3. 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 is the lessor

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

For lease of assets under an operating lease that satisfies all conditions of rental income to be recognised in full one time as presented in Note 3.19 - Revenue recognition, rental income is recognised one time at the entire rental value.

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

Where the Company is the lessee

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

3.6 *Intangible fixed assets*

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

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

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

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

3.7 *Depreciation and amortisation*

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

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

3. 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.

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

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

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

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

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the separate income statement in the 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 incurs 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 they are capitalised except to the extent that borrowing costs are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the respective asset.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 Prepaid expenses

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

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

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

Prepaid land rental

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

3.11 Investments

Investments in subsidiaries

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

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

Investments in associates

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

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

Held-for-trading securities and investments in other entities

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

Provision for diminution in value of investments

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

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

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

3.11 Investments (continued)

Held-to-maturity investments

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

3.12 Payables and accruals

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

3.13 Accrual for severance pay

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

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

3.14 Provisions

General provisions

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

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 *Provisions* (continued)

Warranty provision for inventory properties

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

Warranty provision for construction

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

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

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

3.15 *Foreign currency transactions*

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

- Transaction 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 transaction of commercial banks designated for payment;
- 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 period, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the separate balance sheet dates which are determined as follows:

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

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

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

3.16 Share capital

Ordinary shares

Ordinary shares are recognised at their par value upon issuance.

Share premium

Share premium reflects the difference between the par value and the share issuance price, minus the actual issuance cost directly related to the share issuance, after deducting the tax effects.

Treasury shares

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

3.17 Appropriation of net profits

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

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

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

3.18 Advances from customers buying inventory properties

Payments received from customers as deposits for the purchase of inventory properties 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 separate balance sheet. Incentives under promotion programs which are, in substance, revenue deductions are offset against account "Advances from customers" which are not qualified to be recognised as revenue for the period.

3.19 Revenue recognition

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

Revenue from sale of inventory properties

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

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

3.19 Revenue recognition (continued)

Rental income

Periodic rental income

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

Rental income recognised one time

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

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

Sale of goods

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

Rendering of services

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

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

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

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

Interest

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's entitlement as an investor to receive the dividend is established.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 *Revenue recognition* (continued)

Income from capital transfer

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

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

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

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

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

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

3.21 *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.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.22 Taxation

Current income tax

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

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

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

Deferred tax

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

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

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

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.22 *Taxation* (continued)

Deferred tax (continued)

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each separate balance sheet date and reduced to the extent that it is probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilized. Previously unrecognised deferred income tax assets are re-assessed at each separate balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

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

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

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

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

3.23 *Segment information*

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

Company's business segment is derived from sales of inventory properties and render of services. Management defines the Company's geographical segments to be based on the location of the Company's assets.

3.24 *Related parties*

Parties are considered to be related parties of the Company 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 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.

3.25 *Bond issuance transaction cost*

Transaction costs relating to bond issuance are charged to the separate 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

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Cash on hand	537	548
Cash at banks	16,934,227	19,794,351
Cash equivalents	30,790,028	6,903,586
TOTAL	**47,724,792**	**26,698,485**

Cash equivalents as at 31 December 2025 comprise bank deposits in VND at commercial banks and financial institutions with terms from 1 month to 3 months, earning interests at rates ranging from 1.9% to 5.0% per annum (as at 31 December 2024: from 1.9% to 4.75% per annum).

5. HELD-FOR-TRADING SECURITIES

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term bank deposits	1,352,185	1,126,337
TOTAL	**1,352,185**	**1,126,337**

Short-term bank deposits in VND as at 31 December 2025 have terms ranging from 6 months to 12 months and earning interests at rates ranging from 2.9% to 7.4% per annum (as at 31 December 2024: from 2,9% to 5,8% per annum).

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS

6.1 Short-term trade receivables

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Sale of real estates	6,776,737	7,865,970
Rendering construction and related services	1,508,971	2,901,069
Rendering management services and sales consulting services	5,239,639	2,005,496
Disposal of investments	2,008,843	2,197,142
Rendering real estate management services	461,703	387,532
Leasing activities and rendering related services	696,832	229,342
Others	186,676	314,206
TOTAL	**16,879,401**	**15,900,757**
In which:		
Trade receivables from others	*11,207,891*	*11,975,652*
Trade receivables from related parties (Note 29)	*5,671,510*	*3,925,105*
Provision for doubtful short-term trade receivables	(62,910)	(46,876)

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS (continued)

6.2 *Short-term advances to suppliers*

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term advances to other suppliers	24,996,157	9,013,375
Short-term advances to related parties *(Note 29)*	36,621,641	12,628,809
TOTAL	**61,617,798**	**21,642,184**
Provision for doubtful advances to suppliers	(2,732)	(26,278)

7. LOAN RECEIVABLES

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term Loan receivables		
Short-term loan to related parties *(Note 29)*	12,989,827	92,536,571
Current portion of long-term loan receivables	187,088	209,462
TOTAL	**13,176,915**	**92,746,033**
Provisions for doubtful loan receivables	-	(6,000)
Long-term Loan receivables		
Others	1,308	2,839
Long-term loan to related parties *(Note 29)*	6,859,550	1,074,877
TOTAL	**6,860,858**	**1,077,716**

8. OTHER RECEIVABLES

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Advances for land clearance	74,076,715	10,065,795
Advance under Business and Investment Co-operation contracts (i)	11,815,037	26,974,452
Deposit,capital contribution for Business and Investment Co-operation contracts (ii)	3,068,112	4,021,394
Receivables from loan, bond interest and other contract	5,774,293	8,042,195
Receivable of distribution	2,870,776	2,769,327
Receivables form collection and payment on behalf	1,237,593	718,352
Short-term deposits, mortgage	14,765	821,600
Others	173,941	638,151
TOTAL	**99,031,232**	**54,051,266**
In which:		
Receivables from other parties	*92,187,773*	*40,767,945*
Receivables from related parties (Note 29)	*6,843,459*	*13,283,321*
Provision for doubtful other short-term receivables	-	*(75,000)*
Long-term		
Deposit, capital contribution for Business and Investment Co-operation contracts (ii)	28,367,673	19,888,708
Advances for land clearance	-	48,000,000
Loan interest	-	9,066
Deposit for retal purpose	9,389	10,590
Others	141,561	2,963
TOTAL	**28,518,623**	**67,911,327**
In which:		
Receivables from other parties	*2,685,757*	*48,000,545*
Receivables from related parties (Note 29)	*25,832,866*	*19,910,782*

(i) There are the advances to counterparties pursuant for Business and Investment Co-operation contracts.

(ii) Mainly include capital contributions under Business and Investment cooperation contracts in order to invest and develop a number of real estate projects and other assets.

9. INVENTORIES

Currency: million VND

	31 December 2025		*31 December 2024*	
	Cost	*Provision*	*Cost*	*Provision*
Inventory properties under construction (i)	40,755,352	-	13,259,555	-
Work in progress (ii)	3,498,483	-	1,987,426	-
Completed inventory properties	18,027,125	(1,244)	6,547,474	(1,244)
Inventories acquired for sales	42,855	-	-	-
Others	466,006	(1,271)	241,574	(1,271)
TOTAL	**62,789,821**	**(2,515)**	**22,036,029**	**(2,515)**

(i) Mainly includes land use fee, construction and development costs for apartments, villas for sale.

(ii) Includes the costs incurred related to the rendering of general constructor services, consultancy services to Investors of projects.

10. PREPAID EXPENSES

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Selling expenses related to inventory properties not yet handed over	475,079	423,633
Bond management service fees	502,068	123,205
Others Short-term prepaid expenses	76,086	48,966
TOTAL	**1,053,233**	**595,804**
Long-term		
Land rental fee	581,891	583,454
Tools and supplies	90,623	32,984
Others	263,873	194,244
TOTAL	**936,387**	**810,682**

11. OTHER ASSETS

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Deposits for investment purpose (i)	76,673,212	13,890,938
Others	-	200,002
TOTAL	**76,673,212**	**14,090,940**
In which:		
Deposits to other parties	*64,673,212*	*1,890,938*
Deposits to related parties (Note 29)	*12,000,000*	*12,200,002*
Long-term		
Deposits for investment purpose (i)	50,718,004	29,470,932
Deposits for commercial purpose (ii)	1,032,337	1,032,337
TOTAL	**51,750,341**	**30,503,269**
In which:		
Deposits to others	*7,242,337*	*2,338,341*
Deposits to related parties (Note 29)	*44,508,004*	*28,164,928*

(i) Deposits to a number of counterparties and affiliates to acquire shares/capital contributions and for project transfer/project development of some potential real-estate projects.

(ii) Deposits to a partner relating to future contractual agreements for the procurement of goods.

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

Currency: million VND

	Buildings and structures	*Machinery and equipment*	*Means of transportation*	*Office equipment*	*Others*	*Total*
Cost:						
As at 31 December 2024	2,004,426	748,582	79,107	22,817	17 687	2,872,619
Newly purchased	134	16,782	2[illegible],975	1,147	34 597	74,635
Newly constructed	1,088,877	114,374	-	-	-	1,203,251
Disposal	(92,337)	(40,657)	(22 630)	(425)	-	(156,049)
Reclassify	649,277	158,683	-	67	-	808,027
As at 31 December 2025	3,650,377	997,764	78,452	23,606	52,284	4,802,483
Accumulated depreciation:						
As at 31 December 2024	117,335	289,023	18,870	22,322	16,788	464,338
Depreciation for the year	77,046	129,170	10,606	588	2,379	219,789
Disposal	(12,880)	(21,173)	(7 477)	(373)	-	(41,903)
Reclassify	(14,962)	(31,157)	-	-	-	(46,119)
As at 31 December 2025	166,539	365,863	21,999	22,537	19,167	596,105
Net carrying amount:						
As at 31 December 2024	1,887,091	459,559	60,237	495	899	2,408,281
As at 31 December 2025	3,483,838	631,901	56,453	1,069	33,117	4,206,378

13. INVESTMENT PROPERTIES

Currency: million VND

	Land use rights, buildings and structures	*Machinery and equipment*	*Total*
Cost:			
As at 31 December 2024	4,673,449	923,502	5,596,951
Construction completed	1,699,140	280,027	1,979,167
Others	(1,811,291)	(346,655)	(2,157,946)
As at 31 December 2025	4,561,298	856,874	5,418,172
Accumulated depreciation:			
As at 31 December 2024	1,349,167	417,833	1,767,000
Depreciation for the year	643,930	153,988	797,918
Others	(21,122)	(18,835)	(39,957)
As at 31 December 2025	1,971,974	552,987	2,524,961
Net carrying amount:			
As at 31 December 2024	3,324,281	505,670	3,829,951
As at 31 December 2025	2,589,324	303,887	2,893,211

14. CONSTRUCTION IN PROGRESS

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Dream City project	980,765	1,780,276
Dai An project	1,360,759	938,756
Phuoc Vinh Tay project	7,043,566	1,422
Cam Ranh Bay Urban Area Project	2,047,059	1,285,671
Others	2,637,840	714,753
TOTAL	**14,069,989**	**4,720,878**

15. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

Currency: million VND

	31 December 2025		*31 December 2024*	
	Cost	*Provision*	*Cost*	*Provision*
Investments in subsidiaries *(Note 15.1)*	90,962,610	(235,586)	66,076,496	(256,086)
Investments in joint ventures and associates	87,991	-	87,991	-
Investments in other entities *(Note 15.2)*	8,070,943	-	8,141,598	-
Long-term held-to-maturity investments	1,000	-	1,000	-
TOTAL	**99,122,544**	**(235,586)**	**74,307,085**	**(256,086)**

15. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS (continued)

15.1 *Investment in subsidiaries*

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

	31 December 2025			*31 December 2024*		
	Number of shares	*Amount (*) (million VND)*	*Direct ownership*	*Number of shares*	*Amount (*) (million VND)*	*Direct ownership*
VHIZ JSC	943,500,000	173,400	51.00%	17,340,000	173,400	51.00%
VHIZ Hai Phong JSC	773,160,000	7,731,600	51.00%	773,160,000	7,731,600	51.00%
VHIZ Ha Tinh JSC	153,000,000	10,030,000	87.22%	17,340,000	1,530,000	51.00%
Ecology JSC	230,437,848	5,129,226	98.18%	230,437,848	5,129,226	98.18%
Dai An LLC	-	-	-	348,000,000	7,008,000	99.43%
Can Gio JSC	2,820,966,296	33,399,563	43.69%	1,422,739,160	19,417,290	43.69%
Royal City JSC	42,905,000	1,454,627	96.85%	42,905,000	1,454,627	96.85%
GS Cu Chi JSC	32,217,673	1,180,897	98.00%	32,217,673	1,180,897	98.00%
Millenium LLC	(**)	855,960	100.00%	(**)	855,960	100.00%
Vinsmart Future (Formerly Vinltis JSC)	-	-	-	395,000	111,591	79.00%
Delta JSC	334,330,000	5,299,380	49.90%	1,000,000	49,200	1.00%
Muoi Cam Ranh JSC	5,940,000	3,435,600	99.00%	5,940, 000	3,435,600	99.00%
Cam Ranh JSC	173,471,251	4,924,850	46.26%	173,471,251	4,924,850	46.26%
SV West Ha Noi 2	-	-	-	2,050,000	20,500	0.50%
Green City JSC	30,105,000	605,758	4.50%	30,105,000	605,758	4.50%
Vincons JSC	9,900,000	99,000	99.00%	4,950,000	99,000	99.00%
Vincons Windows JSC	9,900,000	990,000	99.00%	9,900,000	990,000	99.00%
Hiep Thanh Cong JSC	2,651,390	14,700	49.00%	2,651,390	14,700	49.00%
Ca Tam JSC	3,102,948	43,821	48.67%	3,102,948	43,821	48.67%
Berjaya Vietnam International University Town LLC	5,084,746	50,847	0.25%	5,084,746	50,847	0.25%
Vinh Xanh 1 LLC	(**)	3,871,625	99.74%	(**)	3,871,625	99.74%
Vinh Xanh 2 LLC	(**)	4,324,324	99.77%	(**)	4,324,324	99.77%
LightHouse 2 LLC	(**)	-	-	(**)	3,053,680	100.00%
VinES JSC	96,962,439	6,054,000	49.22%	-	-	-
Huong Duong LLC	(**)	1,293,432	13.63%	-	-	-
TOTAL		**90,962,610**			**66,076,496**	

15. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS (continued)

15.1 Investment in subsidiaries (continued)

(*) As at 31 December 2025, the Company is in the process of determining the fair value of these investments.

(**) These are limited liability companies.

15.2 Investments in joint ventures and associates

	31 December 2025				31 December *2024*			
	Number of shares	*Voting right (%)*	*Equity interest (%)*	*Amount (million VND) (*)*	*Number of shares*	*Voting right (%)*	*Equity interest (%)*	*Amount (million VND)*
VIN3S JSC	8,799,063	47.51%	47.51%	87,991	8,799,063	47.51%	47.51%	87,991
TỔNG CỘNG				**87,991**				**87,991**

(*) As at 31 December 2025, the Company did not determine fair value of these investments because shares of these companies are not listed on the stock market.

15. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS (continued)

15.3 *Investments in other entities*

	31 December 2025				31 December 2024			
	Number of shares	*Voting right (%)*	*Equity interest (%)*	*Amount (million VND) (*)*	*Number of shares*	*Voting right (%)*	*Equity interest (%)*	*Amount (million VND)*
Thang Long Real Estate Trading Investment JSC ("Thang Long Real Estate JSC")	500,000	10.00%	10.00%	13,500	500,000	10.00%	10.00%	13,500
Phat Loc Commercial Investment Trading LLC ("Phat Loc LLC)	(**)	-	51.00%	342,909	(**)	-	51%	342,909
S-Vin Real Estate JSC	34,362,042	9.45%	9.45%	343,621	34,362,042	9.45%	9.45%	343,621
MV2 Vietnam Real Estate JSC	208,143,374	21.90%	21.90%	2,081,434	208,143,374	21.90%	21.90%	2,081,434
Newlife Trading Service Entertainment JSC	18,711,000	9.90%	9.90%	49,995	19,701,000	9.90%	9.90%	197,010
VYHT Joint Stock Company	283,634,480	19.93%	19.93%	2,836,346	(**)	-	0.50%	2,836,345
NVY Viet Nam Development Joint Stock Company	232,677,914	19.91%	19.91%	2,326,778	232,677,914	19.914%	19.914%	2,326,779
Hoang Long JSC	(**)	1.46%	1.46%	76,360	-	-	-	-
TOTAL				**8,070,943**				**8,141,598**

(*) As at 31 December 2025, the Company is in the process of determining the fair value of these investments.

(**) These are limited liability companies.

16. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

16.1 *Short-term trade payables*

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term trade payables	7,374,822	10,612,392
Trade payables to related parties *(Note 29)*	2,963,183	3,392,194
TOTAL	**10,338,005**	**14,004,586**

16.2 *Short-terrm advances from customers*

Currency: million VND

	31 December 2025	31 December *2024*
Advances from customers under sales and purchase agreements (i)	45,326,499	27,398,885
Advances from customers for construction services	105,563,183	4,216,010
Advances from sale consultancy agreements	452,321	446,211
TOTAL	**151,342,003**	**32,062,006**
In which:		
Advances from others	*57,622,527*	*29,116,496*
Advances from related parties (Note 29)	*93,719,476*	*2,945,510*

(i) These mainly represent advances to purchase apartments, villas and shophouses from customers.

17. STATUTORY OBLIGATIONS

Currency: million VND

	Opening balance	*Payable for the period*	*Payment made in the period*	*Closing balance*
Payables				
Corporate income tax	4,964,096	2,520,226	(4,756,721)	2,727,601
Personal income tax	110,791	685,240	(765,638)	30,393
Value-added tax	2,539,156	3,735,699	(3,979,955)	2,294,900
Other taxes	2,932,695	22,299,169	(24,777,246)	454,618
TOTAL	**10,546,738**	**29,240,334**	**(34,279,560)**	**5,507,512**

18. ACCRUED EXPENSES

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Accrued costs for operated investment property and handed over inventory properties	15,319,755	15,106,330
Accured construction costs	11,511,626	8,633,720
Accrued commission fees and other expenses related to inventory properties	3,220,443	3,267,072
Accrued bond and loan interest expenses	2,281,262	1,268,243
Others	635,741	672,157
TOTAL	**32,968,827**	**28,947,522**
In which:		
Short-term accrual to others	*30,565,383*	*27,101,041*
Short-term accrual to related parties	*2,403,444*	*1,846,481*
Long-term		
Accrued loan interest expenses	8,527	611,659
TOTAL	**8,527**	**611,659**
In which:		
Long-term accrual to others	*8,527*	*42,099*
Long-term accrual to related parties	-	*569,560*

19. DEFERRED REVENUE

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Deferred revenue from real estate management service	176,553	337,390
Deferred revenue from leasing service	7,083	4,954
TOTAL	**183,636**	**342,344**
Long-term		
Deferred revenue from real estate management service	268,100	292,193
TOTAL	**268,100**	**292,193**

20. OTHER PAYABLES

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Deposits and other agreements related to real estate Projects (i)	21,677,800	9,912,364
Deposits under Business and Investment Co-operation Contracts (ii)	10,196,358	7,981,661
Deposits for transfer of investments (iii)	7,000,362	991,500
Apartment maintenance funds held on behalf of customers (iv)	1,353,177	1,162,004
Deposits from agents and tenants	487,130	499,292
Payables for Business and Investment Co-operation Contracts	8,037,446	6,666,910
Payables for receipt on behalf	24,065,562	63,679,222
Others	3,703,944	5,424,460
TOTAL	**76,521,779**	**96,317,413**
In which:		
Short-term payables to others	*30,448,718*	*26,792,026*
Short-term payables to related parties (Note 29)	*46,073,061*	*69,525,387*
Long-term		
Deposits under business and investment co-operation contracts (ii)	25,737,097	4,689,339
Others	38,349	173,802
TOTAL	**25,775,446**	**4,863,141**
In which:		
Short-term payables to others	*24,468,348*	*1,530,676*
Short-term payables to related parties (Note 29)	*1,307,098*	*3,332,465*

(i) These pertain to cash receipts under deposits and other agreements from customers and coporate counterparties related.

(ii) These pertain to deposits from a number of affiliates/counterparties pursuant to Business and Investment Co-operation Contracts for purpose of operating and transferring co-operation of apartments, villas, shopping mall, school and hotel components of some company's Project.

(iii) These are deposits from counterparties for the purpose of transferring Company's investments.

(iv) These pertain to maintenance fund held on behalf of customers of the company's real estate projects, which will be handed over to Building Management Boards.

21. LOAN AND DEBT

Currency. million VND

	31 December 2025		*31 December 2024*	
	Balance	*Payable amount*	*Balance*	*Payable amount*
Short-term				
Coporate bonds *(Notes 21.2)*	10,559,335	10,559,335	8,946,271	8,946,271
Short term loans from banks	16,652,186	16,652,186	19,210,127	19,210,127
Loans from corporate counterparties *(Note 21.1)*	-	-	297,550	297,550
Loans from related parties *(Note 29)*	12,442,631	12,442,631	15,700,472	15,700,472
	39,654,152	**39,654,152**	**44,154,420**	**44,154,420**
Long-term				
Corporate bonds *(Note 21.2)*	33,109,000	33,109,000	22,335,768	22,335,768
Loans from corporate counterparties *(Note 21.1)*	297,550	297,550	500,000	500,000
Loans from related parties (Note 29)	9,928,129	9,928,129	33,050,992	33,050,992
Loans from banks	29,125,299	29,125,299	9,581,140	9,581,140
TOTAL	**72,459,978**	**72,459,978**	**65,467,900**	**65,467,900**
	112,114,130	**112,114,130**	**109,622,320**	**109,622,320**

21. LOANS AND DEBT (continued)

21.1 *Loans from corporate counterparties*

Loans from counterparties comprise:

- Loans from counterparties with total principal of VND 297 billion, bearing the interest rate at 12% per annum and maturity date is in 2027.

21.2 *Corporate bonds*

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Coporate bonds	**43,668,335**	**31,282,038**
In Which:		
Current portion of Long-term corporate bonds	*(10,559,335)*	*(8,946,271)*
TOTAL	**33,109,000**	**22,335,767**

21. LOANS AND DEBT (continued)

21.2 *Corporate bonds* (continued)

Currency: million VND

Underwriter	*Ending balance*	*Maturity date*	*Interest rate*	*Collateral*
Techcom Securities Joint Stock Company	2,083,591	*November 2026*	Fixed interest rate of 9,28%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	None
	3,990,183	*April 2026*	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	None
	1,994,842	*May 2026*	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	None
	2,490,720	*June 2026*	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
	3,974,921	*March 2027*	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	None
	1,977,174	*October 2027*	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
	1,977,575	*November 2027*	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
	10,394,667	*December 2027*	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
	6,891,232	*November and December 2028*	Fixed interest rate of 11-12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
	7,893,430	*February 2029*	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
TOTAL	**43,668,335**			

(i) As at 31 December 2025, Collateral of this bond includes a real-estate project and other assets.

22. LONG-TERM PROVISION

The long term provision balance at 31 December 2025 mainly include provisions related to a deposit for payments under commercial purchase contracts, provision for warranty costs for construction contracts and for inventory properties in accordance with the warranty clause in the sales and purchase agreements.

23. OWNERS' EQUITY

23.1 Increase and decrease in owners' equity

Currency: million VND

	Issued share capital	*Share premium*	*Treasury shares*	*Equity's Other Fund*	*Undistributed earnings*	*Total*
Previous year						
As at 01 January 2024	43,543,675	965,023	-	25,000	69,828,851	114,362,549
- Appropriation to other reserves	-	-	-	5,000	(5,000)	-
- Reacquisition of treasury shares	-	-	(10,485,188)	-	-	(10,485,188)
- Reduction of equity capital from treasury shares	(2,469,555)	(8,015,633)	10,485,188	-	-	-
- Net profit for the period	-	-	-	-	32,964,172	32,964,172
As at 31 December 2024	41,074,120	(7,050,610)	-	30,000	102,788,023	136,841,533
Current year						
As at 01 January 2025	41,074,120	(7,050,610)		30,000	102,788,023	136,841,533
- Appropriation to other reserves	-	-	-	5,000	(5,000)	-
- Net profit for the period	-	-	-	-	35,134,882	35,134,882
As at 31 December 2025	41,074,120	(7,050,610)		35,000	137,917,905	171,976,415

23. OWNERS' EQUITY (continued)

23.2 *Ordinary shares and preference shares*

Unit: million VND

	31 December 2025	*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	-	-
Treasury shares	-	-
Ordinary shares	-	-
Preference shares		
Shares in circulation	*4,107,412,004*	*4,107,412,004*
Ordinary shares	4,107,412,004	4,107,412,004
Preference shares	-	-

The par value of outstanding shares: VND10,000 per share.

24. REVENUES

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

Currency: million VND

	Quarter IV 2025	*Quarter IV 2024*
Gross revenue	**39,439,593**	**15,940,124**
In which:		
Revenue from sales of inventory properties	23,138,438	8,494,117
Revenue from rendering management, sale consultancy and project development services	9,171,799	2,801,299
Revenue from general construction, design consultancy, supervisor services and others	7,129,486	4,644,708
Deductions	**(130)**	**(24)**
Net revenue	**39,439,593**	**15,940,100**

24.2 *Finance income*

Currency: million VND

	Quarter IV 2025	*Quarter IV 2024*
Income from Business and Investment Co-operation contracts	11,117,284	2,788,368
Interest income from deposits and loans	1,544,757	2,142,863
Other finance income	150,362	21,120
TOTAL	**12,812,403**	**4,952,351**

25. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

Currency: million VND

	Quarter IV 2025	*Quarter IV 2024*
Cost of inventory properties sold	17,244,181	5,919,854
Cost of rendering management, sale consultancy and project development services	4,834,269	853,976
Cost of general construction, design consultancy, supervisor services and others	6,061,225	5,231,276
TOTAL	**28,139,675**	**12,005,106**

26. FINANCE EXPENSES

Currency: million VND

	Quarter IV 2025	*Quarter IV 2024*
Loan interest and bond issuance expenses	3,925,111	2,743,010
Other finance expenses	2,035,739	385,769
TOTAL	**5,960,850**	**3,128,779**

27. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Currency: million VND

	Quarter IV 2025	*Quarter IV 2024*
Selling expenses		
Commission	127,860	474,052
Labour costs	23,880	76,886
Marketing costs	15,761	(150,455)
Others	17,964	39,602
TOTAL	**185,465**	**440,085**
General and administrative expenses		
Labour costs	79,903	52,587
Depreciation and amortisation	6,386	1,926
Administrative expenses	49,877	416,297
Donation	171,879	1,503,606
TOTAL	**308,045**	**1,974,416**

28. CORPORATE INCOME TAX

The corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable profits (in 2024: 20%).

The tax returns filed by the Company are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the Separate financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

CIT expense

Currency: VND

	Quarter IV 2025	*Quarter IV 2024*
Current CIT expense/(income)	1,498,705	(201,488)
Deferred tax (income)/expense	(40,224)	134,061
TOTAL	**1,458,481**	**(67,427)**

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*31 December 2025*	*31 December 2024*
Short-term trade receivables (Note 6.1)				
Thai Son JSC	Subsidiary	Receivables from share transfer	2,008,690	2,179,482
		Receivables from management services	97,707	37,397
		Other receivables	-	30,408
Vingroup	Parent company	Receivables from revenue sharing from education activity and related services	218,729	567,867
		Other receivables	93,706	40,405
Cam Gio JSC	Subsidiary	Receivables from management services, sales consultant services, and others	1,227,992	4,346
VEFAC JSC	Affiliate	Receivables from management services, sales consultant services, and others	4,082	14,309
		Receivable form construction service	940,993	-
Other affiliates		Other receivables	1,079,611	1,050,891
			5,671,510	**3,925,105**
Short-term advances to suppliers (Note 6.2)				
Vincons JSC	Subsidiary	Advances for construction service	36,437,551	11,243,450
Vingroup	Parent company	Advances for management fee	-	304,807
Other affiliates		Other advances	184,090	1,080,552
			36,621,641	**12,628,809**

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Currency: million VND

Short-term Loan receivables (Note 7)

Details of short-term loan receivables as at 31 December 2025 as below:

Related parties	*Relationship*	*Amount million VND*	*Interest rate % per annum*	*Collateral*
Thai Son JSC	Subsidiary	5,650,000	12%	None
Vincons Windows JSC	Subsidiary	2,803,921	12%	None
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	2,416,160	12%	None
Sinh Thai JSC	Subsidiary	1,623,655	12%	None
Bao Lai JSC	Subsidiary	495,363	12%	None
Other affiliates		728		
		12,989,827		

Details of long-term loan receivables as at 31 December 2025 as below:

Related parties	*Relationship*	*Amount million VND*	*Interest rate % per annum*	*Collateral*
Green City JSC	Subsidiary	4,489,000	12%	None
VHIZ HP	Subsidiary	825,654	12%	None
Thai Son JSC	Subsidiary	800,000	12%	None
Vincons Windows JSC	Subsidiary	451,000	12%	None
Other affiliates		293,896	12%	None
		6,859,550		

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Currency: million VND

Other short-term receivables (Note 8)

Related parties	*Relationship*	*Description*	*31 December 2025*	*31 December 2024*
Vingroup JSC	Parent company	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	75,000	1,028,282
		Receivables from shared profit of Business and Investment Co-operation Contract	1,446,768	2,684,401
		Other receivables	14,113	2,474
Thai Son JSC	Subsidiary	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	2,824,766	2,824,766
		Receivables from shared profit of Business and Investment Co-operation Contract	75,789	73,679
		Other recevables	418,756	74,838
Green City JSC	Subsidiary	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	168,346	168,346
Green City JSC	Subsidiary	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	168,346	168,346
		Other recevables	262,197	72.296
SV Western Hanoi 2 JSC	Subsidiary	Receivables from interest	-	4.526.259
Other affiliates		Other receivables	1,502,532	1.827.980
			6,843,459	**13,283,321**

Other long-term receivables (Note 8)

Vingroup JSC	Parent company	Capital contribution and deposit for investment, business cooperation, and project development	25,823,410	18,583,601
Vincom Retail	Affiliate	Assets under investment and business cooperation	9,335	12,761
Other affiliates		Other receivables	121	1,314,420
			25,832,866	**19,910,782**

Other non-current assets (Notes 11*)*

Phu Quoc Tourism JSC	Affiliate	Deposit for project transferring	12,000,000	12,000,000
Other affiliates			-	200,002
			12,000,000	**12,200,002**

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Currency: million VND

Other current assets *(*Notes 11*)*

Vingroup	Parent company	Deposit for project transferring	28,202,000	28,164,928
Ecology JSC	Subsidiary	Deposit for share transferring	15,000,000	
Other affiliates		Deposit for project	1,306,004	-
			44,508,004	**28,164,928**

Short –tearm trade payables (Note 16.1)

Vingroup JSC	Parent company	Service payables	489,472	30,901
Vincons Construction	Subsidiary	Construction payables	1,970,306	3,018,991
Vincom retail operate JSC	Affiliate	Goods purchase payables	31,201	150,378
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Goods purchase payables	191,943	46,892
Other affiliates		Other payables	280,261	145,032
			2,963,183	**3,392,194**

Short – term advances from customers *(Note 16.2)*

Can Gio JSC	Subsidiary	Advance for Construction activities	76,742,396	-
Vinpearl JSC	Affiliate	Advance for Construction activities	12,500,000	-
Green City JSC	Subsidiary	Advance for Construction activities	2,606,523	1,799,031
Vingroup JSC	Parent company	Advance for Construction activities	1,387,219	1,016,962
Other Affiliates		Other advances	483,338	129,517
			93,719,476	**2,945,510**

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONTINUED)

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

Related party	*Relationship*	*Description*	*31 December 2025*	*31 December 2024*
***Other short – term payables** (Note 20) (continued)*				
Vingroup JSC	Parent company	Payable for Business and Investment Co-operation Contract	29,061,909	-
Berjaya JSC	Subsidiary	Deposit received from investment cooperation contract	5,129,226	5,129,226
Green City JSC	Subsidiary	Payable for Business and Investment Co-operation Contract	4,000,000	
Vincom Retail JSC	Affiliate	Receive deposits for the purpose of transferring shares	833,337	833,304
Sinh Thai JSC	Affiliate	Payable from payment on behalf	47,897	44,132
Vincom Retail Operation JSC	Affiliate	Payable for Business and Investment Co-operation Contract	1,090,000	-
		Payable from payment on behalf	16,162	78,822
Vefact JSC	Affiliate	Obligations payable under investment and business cooperation contracts	1,377,381	63,348,366
Other Affiliates		Other payables	4,517,149	91,537
			46,073,061	**69,525,387**
***Other long-terrm payables** (Note 20)*				
Vinschool LLC	Affiliate	Receive deposits for the purpose of transferring	-	143,126
		Deposit received for investment cooperation contract	-	736,376
Vincom Retail Operates JSC	Affiliate	Deposit received for investment cooperation contract	240,200	1,330,200
Vincom Retail JSC	Affiliate	Deposit received for investment cooperation contract	726,898	782,763
Landmark 81	Affiliate	Deposit received for investment cooperation contract	340,000	340,000
			1,307,098	**3,332,465**

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONTINUED)

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

Currency: million VND

Details of short-term loan payables as at 31 December 2025 as below *(Note 21)*:

Related parties	*Relationship*	*Amount million VND*	*Interest rate % per annum*	*Maturity date*	*Collateral*
Metropolis JSC	Subsidiary	6,668,863	12%	2026	None
Delta JSC	Subsidiary	890,744	12%	2026	None
Cam Ranh Investment JSC	Subsidiary	1,132,000	12%	2026	None
Vinhomes Industrial zone- Ha Tinh JSC	Subsidiary	133,412	12%	2026	None
Green City JSC	Subsidiary	3,440,847	12%	2026	None
Others		176,765	12%	2026	None
		12,442,631			

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONTINUED)

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

Details of long-term loan payables as at 31 December 2025 as below:

Related parties	*Relationship*	*Amount million VND*	*Interest rate % per annum*	*Maturity date*	*Collateral*
Thai Son JSC	Subsidiary	5,027,458	12%	2027	None
Can Gio JSC	Subsidiary	3,171,171	12%	2027	None
Vinhomes Industrial zone- Ha Tinh JSC	Subsidiary	1,458,500	12%	2027	None
Others		271,000	12%	2027	None
		9,928,129			

30. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There is no matter or circumstance that has arisen since the separate balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the separate financial statements of the Company.

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

Hanoi, Vietnam

30 January 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
VINHOMES JOINT STOCK COMPANY

Số/No.: 3001/2026/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính Quý IV năm 2025
Re: Explanation of differences in financial statements for the fourth 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 1 năm 2026
Hanoi, January 30, 2026

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

EXPLANATION OF DIFFERENCES IN FINANCIAL STATEMENTS FOR THE FOURTH 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*	Q4-2025	Q4-2024	Chênh lệch/ *Difference*	%	Giải thích (Explanation)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất *(Consolidated financial statement's Net profit after tax)*	26.797.993	14.472.449	12.325.544	85%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng *(Separate financial statement's Net profit after tax)*	16.552.726	2.771.338	13.781.388	497%	(ii)

Nơi nhận/Recipients:
- Như trên /*As above.*
- Lưu / *Archived*

Người đại diện theo pháp luật/
Legal representative

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng

VINHOMES
1977