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 14:20:46+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Số: 3001/C | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Vinhomes thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Vinhomes

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

2. Nội dung thông tin Công bố:

- BCTC quý 4 năm 2025

☑ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

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

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

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

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

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☑ Không

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

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☑ Không

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

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có ☐ Không

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

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☑ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/1/2026 tại đường dẫn: https://vinhomes.vn/vi/bao-cao-tai-chinh

Tài liệu đính kèm:
- BCTC quý 4/2025
- Văn bản giải trình

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

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng

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)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2025 tăng 12.325 tỷ đồng, tương ứng tăng 85% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the consolidated financial statements for QIV.2025 increased by VND 12,325 billion, equivalent to a increase of 85%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 20.869 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ tăng so với cùng kỳ;

  Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 20,869 billion, mainly due to the increase in revenues from sales of goods and rendering services during the period compared to the same period;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 3.721 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia;

  Revenue from financial activities decreased by VND 3,721 billion, mainly due to the decrease in interest income from deposits, lending and dividends;

- Chi phí tài chính tăng 1.018 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng chi phí tài chính khác so với kỳ trước;

  Financial expenses increased by VND 1,018 billion, mainly due to the increase in other finance expense compared to the same period;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 4.408 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

  Current corporate income tax expenses decreased by VND 4,408 billion due to the increase of taxable profit.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng quý IV năm 2025 tăng 13.781 tỷ đồng, tương ứng tăng 497% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the separate financial statements for QIV.2025 increased by VND 13,781 billion, equivalent to the increase of 497%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 7.365 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ tăng so với cùng kỳ;

  Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 7,365 billion, mainly due to the increase in revenues from sales of goods and rendering services during the period compared to the same period;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 7.860 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ cổ tức và hoạt động tài chính khác;

  Revenue from financial activities increased by VND 7,860 billion, mainly due to the increase in income from dividends and other financial income;

- Chi phí tài chính tăng 2.832 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng vay và nợ và các khoản chi phí tài chính khác so với kỳ trước;

  Financial expenses increased by VND 2,832 billion, mainly due to the increase in loan balances and increase in other finance expense compared to the same period;

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 1.666 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng chi phí quản lý doanh nghiệp của hoạt động khác;

  Administration expenses increased by VND 1,666 billion, mainly due to the decrease in other administration expenses the period ;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 1.700 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

  Current corporate income tax expenses increased by VND 1,700 billion due to the increase of taxable profit.

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

Người đại diện theo pháp luật/
Legal representative

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng

VINHOMES
1977

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2025

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 39 ngày 29 tháng 4 năm 2025.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 1 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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**		**500.834.700**	**285.478.928**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***49.948.510***	***28.780.123***
111	1. Tiền		18.728.524	21.633.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		31.219.986	7.146.307
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***2.259.178***	***5.391.872***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	3.628.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.259.178	1.763.622
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***215.216.410***	***168.405.984***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	23.839.083	19.307.872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	67.668.451	23.593.399
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.404.937	8.429.883
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	119.559.546	117.395.914
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(255.607)	(321.084)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***134.792.654***	***54.696.048***
141	1. Hàng tồn kho		134.898.102	54.753.923
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(105.448)	(57.875)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***98.617.948***	***28.204.901***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.007.722	1.076.963
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.392.276	1.230.545
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	31.437	53.619
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	94.186.513	25.843.774

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**285.540.547**	**278.730.432**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***68.617.803***	***107.670.320***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	6.001.345	10.896.805
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	62.616.458	96.773.515
220	***II. Tài sản cố định***		***22.055.774***	***14.622.184***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	20.967.994	13.573.081
222	Nguyên giá		24.311.364	15.982.471
223	Giá trị hao mòn luỹ kế		(3.343.370)	(2.409.390)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		67.671	51.621
225	Nguyên giá		68.995	54.034
226	Giá trị hao mòn luỹ kế		(1.324)	(2.413)
227	3. Tài sản cố định vô hình		1.020.109	997.482
228	Nguyên giá		1.484.761	1.387.968
229	Giá trị hao mòn luỹ kế		(464.652)	(390.486)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***16.070.174***	***16.916.463***
231	1. Nguyên giá		18.906.381	19.137.718
232	2. Giá trị hao mòn luỹ kế		(2.836.207)	(2.221.255)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***93.391.831***	***81.990.475***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	93.391.831	81.990.475
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***12.417.827***	***12.519.070***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	192.819	190.680
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	12.222.095	12.294.236
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.913	34.154
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***72.987.138***	***45.011.920***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	4.306.757	2.875.918
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.044.156	1.182.429
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	67.341.923	40.471.695
269	4. Lợi thế thương mại	18	294.302	481.878
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**786.375.247**	**564.209.360**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**538.469.649**	**343.465.385**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***345.174.167***	***278.532.295***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	20.237.243	19.959.952
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	89.157.012	40.286.424
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	14.068.772	15.274.556
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	60.369.066	39.485.587
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	262.373	405.254
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	117.383.510	128.360.598
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	43.376.867	34.276.497
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	319.324	483.427
330	***II. Nợ dài hạn***		***193.295.482***	***64.933.090***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19.2	5.220.294	6.159.308
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	21	24.493	305.477
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	422.137	497.493
337	4. Phải trả dài hạn khác	23	80.732.793	7.221.076
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	102.878.889	47.015.689
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.035.411	1.464.041
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	25	1.981.465	2.270.006

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**247.905.598**	**220.743.975**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***26***	***247.905.598***	***220.743.975***
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		41.074.120	41.074.120
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*41.074.120*	*41.074.120*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(6.755.610)	(6.755.610)
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.116.316	1.111.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		200.768.971	167.205.815
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*167.200.815*	*133.386.779*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm*		*33.568.156*	*33.819.036*
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		11.701.801	18.108.334
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**786.375.247**	**564.209.360**

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

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 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*
1	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27.1	**103.009.532**	**32.413.479**	**154.102.382**	**102.323.186**
2	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	27.1	-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27.1	**103.009.532**	**32.413.479**	**154.102.382**	**102.323.186**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	28	**(69.387.042)**	**(19.660.105)**	**(108.670.583)**	**(69.355.949)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**33.622.490**	**12.753.374**	**45.431.799**	**32.967.237**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	27.2	**7.587.191**	**11.308.115**	**29.397.774**	**26.844.293**
22	**7. Chi phí tài chính**	29	**(5.837.944)**	**(5.009.869)**	**(16.587.503)**	**(10.487.365)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*(2.788.122)*	*(2.972.408)*	*(11.582.273)*	*(7.589.251)*
24	**8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết**	17	**(336)**	**915**	**2.139**	**3.211**
25	**9. Chi phí bán hàng**	30	**(308.402)**	**(784.954)**	**(1.706.672)**	**(3.791.457)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	30	**(2.431.942)**	**(2.199.712)**	**(5.982.860)**	**(4.593.011)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**32.631.057**	**17.067.869**	**50.554.677**	**40.942.908**
31	**12. Thu nhập khác**		**417.949**	**416.898**	**1.630.884**	**1.163.593**

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý IV năm 2025*	*Quý IV năm 2024*	*Năm 2025*	*Năm 2024*
32	13. Chi phí khác		(63.183)	(232.576)	(906.878)	(1.258.552)
40	14. Lãi/(lỗ) khác		354.766	184.322	724.006	(94.959)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		32.985.323	16.252.191	51.278.683	40.847.949
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(6.178.257)	(471.930)	(8.374.366)	(5.667.211)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31	(9.571)	(1.307.811)	(793.249)	(108.052)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		26.797.995	14.472.450	42.111.068	35.072.686
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	26	26.726.226	12.159.464	41.107.147	31.801.258
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	26	71.769	2.312.986	1.003.921	3.271.428

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý IV năm 2025*	*Quý IV năm 2024*	*Năm 2025*	*Năm 2024*
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**32**			**10 008**	**7.348**

Trần Thị Như Hiếu
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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			
1	**Lợi nhuận trước thuế**		**51.278.683**	**40.847.949**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		2.316.522	1.800.478
3	Các khoản dự phòng		(469.836)	205.980
4	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		240.032	245.798
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(27.656.427)	(24.574.340)
6	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		11.582.273	7.589.251
8	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước**		**37.291.247**	**26.115.116**
9	Tăng các khoản phải thu		(17.145.172)	(95.391.366)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(76.217.172)	7.568.800
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		117.059.809	59.350.686
12	Tăng chi phí trả trước		(2.383.269)	(674.134)
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		3.628.250	(1.500.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(14.040.274)	(6.976.847)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(7.519.138)	(10.891.805)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**40.674.281**	**(22.399.550)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(17.829.684)	(10.645.071)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.476.861	2.469.768
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(20.293.727)	(17.790.617)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		30.681.875	8.289.318
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(127.753.467)	(38.422.610)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		25.464.171	65.870.603
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		24.486.988	15.613.124
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(82.766.983)**	**25.384.515**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		3.899	22.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	(10.485.188)
33	Tiền thu từ đi vay		124.052.671	80.497.407
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(59.665.585)	(57.737.006)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(1.129.896)	(605.236)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**63.261.089**	**11.691.977**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**21.168.387**	**14.676.942**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**28.780.123**	**14.103.181**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**49.948.510**	**28.780.123**

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

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 39 ngày 29 tháng 4 năm 2025.

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 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 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, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	100,00	99,00	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	70,00	68,81	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	99,99	99,57	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (i) (ii)	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	97,54	97,40	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97,85	97,51	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00	99,57	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	66,24	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi")	100,00	99,66	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	93,26	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,79	Số 110, Đường Đặng Công Bỉnh, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	99,12	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
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, Quận Long Biên, 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 Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
18	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	89,68	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	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 An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	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 Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	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 Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	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 Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	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 Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, 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 Thạch Thang, Quận 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 Vingroup	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất

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*
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, Việt Nam	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 Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
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 Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
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 Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
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 Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương	80,63	80,35	Số 7, xóm Chùa, tổ 15, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	64,99	92,84	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	100,00	66,24	Ô C3-CH01-1, Khu đô thị mới Tây Mỗ- Đại Mỗ- Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh (i)	100,00	99,82	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	100,00	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
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, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	99,77	99,77	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	100,00	99,12	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	100,00	99,77	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
43	Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VinES	100,00	99,70	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, TP Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa xây dựng

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

Hàng hóa khác

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

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

3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

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

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

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

3.20 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

3.21 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.22 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.23 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.25 Các bên liên quan

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

3.26 Chia tách công ty

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

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

3.27 Chi phí phát hành trái phiếu

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	3.236	2.231
Tiền gửi ngân hàng	18.725.288	21.631.585
Các khoản tương đương tiền	31.219.986	7.146.307
TỔNG CỘNG	**49.948.510**	**28.780.123**

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư và tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1,60%/năm đến 4,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*	*Dự phòng*
Chứng khoán kinh doanh	**-**		-	**3.628.250**	**3.628.250**	**-**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**2.259.178**	**2.259.178**	-	**1.763.622**	**1.763.622**	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	2.259.178	2.259.178	-	1.763.622	1.763.622	-
TỔNG CỘNG	**2.259.178**	**2.259.178**	**-**	**5.391.872**	**5.391.872**	**-**

(*) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 7,4%/năm.

6. 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	10.873.321	12.171.893
Phải thu từ dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	6.567.126	2.599.689
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	4.480.206	2.516.338
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	830.539	469.809
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	405.798	353.794
Phải thu khác	682.093	1.196.349
TỔNG CỘNG	**23.839.083**	**19.307.872**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	*19.882.769*	*17.060.672*
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*3.956.314*	*2.247.200*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(110.413)	(75.933)

7. 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	67.573.061	23.179.123
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	95.390	414.276
TỔNG CỘNG	**67.668.451**	**23.593.399**
Dự phòng trả trước cho người bán	(220)	(25.690)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay các đối tác	4.265.937	1.357.741
Các khoản cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	139.000	7.072.142
TỔNG CỘNG	**4.404.937**	**8.429.883**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(6.000)
Dài hạn:		
Các khoản cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	6.000.000	-
Các khoản cho vay các đối tác	1.345	10.896.805
TỔNG CỘNG	**6.001.345**	**10.896.805**

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn:		
Tạm ứng liền giải phóng mặt bằng	89.493.002	65.734.937
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	14.292.132	26.974.452
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.491.257	8.403.287
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	75.000	2.161.377
Phải thu khác	10.208.155	14.121.861
TỔNG CỘNG	**119.559.546**	**117.395.914**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(144.974)	(213.461)
Trong đó		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*113.454.935*	*104.384.053*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*6.104.611*	*13.011.861*
Dài hạn:		
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	-	48.000.000
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	39.323.915	30.765.175
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	22.394.331	17.479.916
Phải thu khác	898.212	528.424
TỔNG CỘNG	**62.616.458**	**96.773.515**
Trong đó		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*1.850.546*	*48.869.899*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*60.765.912*	*47.903.616*

10. 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)	112.071.695	-	38.573.211	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	13.574.714	-	5.242.808	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	6.334.476	(7.073)	7.928.920	(7.073)
Bất động sản mua để bán (iii)	122.259	(1.190)	1.795.665	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	2.794.958	(97.185)	1.213.319	(49.612)
TỔNG CỘNG	**134.898.102**	**(105.448)**	**54.753.923**	**(57.875)**

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

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

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

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 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	1.332.167	871.726
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	502.197	123.205
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	173.358	82.032
TỔNG CỘNG	**2.007.722**	**1.076.963**
Dài hạn:		
Tiền thuê đất (i)	2.677.910	1.862.626
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.486.296	709.549
Chi phí trả trước dài hạn khác	142.551	303.743
TỔNG CỘNG	**4.306.757**	**2.875.918**

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

12. 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)	93.975.672	25.626.349
Tài sản ngắn hạn khác	210.841	217.425
TỔNG CỘNG	**94.186.513**	**25.843.774**
Trong đó		
Đặt cọc cho các bên khác	*93.972.692*	*25.843.774*
Đặt cọc cho các bên liên quan	*213.821*	-
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	66.309.586	39.109.359
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	1.032.336
Tài sản khác	-	330.000
TỔNG CỘNG	**67.341.923**	**40.471.695**
Trong đó		
Đặt cọc cho các bên khác	*13.939.923*	*5.171.534*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*53.402.000*	*35.300.161*

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

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	8.963.657	5.035.035	1.921.719	37.758	24.302	15.982.471
Mua mới	-	3.087.488	943.913	989	176	4.032.566
Xây dựng cơ bản hoàn thành trong năm	3.836.672	227.155	-	-	-	4.063.827
Thanh lý, nhượng bán	-	(148.496)	(26.719)	(96)	-	(175.311)
Khác	700.582	(248.752)	(44.019)	-	-	407.811
Số dư cuối năm	13.500.911	7.952.430	2.794.894	38.651	24.478	24.311.364
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	954.745	1.214.338	198.825	31.415	10.067	2.409.390
Khấu hao trong năm	324.264	807.560	299.207	8.786	883	1.440.700
Thanh lý, nhượng bán	-	(12.674)	(7.545)	(96)	-	(20.315)
Thay đổi khác	6.670	-	(484.796)	-	(8.279)	(486.405)
Số dư cuối năm	1.285.679	2.009.224	5.691	40.105	2.671	3.343.370
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	8.008.912	3.820.697	1.722.894	6.343	14.235	13.573.081
Số dư cuối năm	12.215.232	5.943.206	2.789.203	(1.454)	21.807	20.967.994

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	17.152.296	1.985.422	19.137.718
Xây dựng cơ bản hoàn thành	781.121	115.327	896.448
Thanh lý, nhượng bán	(372.449)	-	(372.449)
Thay đổi khác	(598.344)	(156.992)	(755.336)
Số dư cuối năm (i)	16.962.624	1.943.757	18.906.381
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu năm	1.426.630	794.625	2.221.255
Khấu hao trong năm	401.560	249.229	650.789
Thanh lý, nhượng bán	(27.914)	-	(27.914)
Thay đổi khác	104	(8.027)	(7.923)
Số dư cuối năm(i)	1.800.380	1.035.827	2.836.207
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	15.725.666	1.190.797	16.916.463
Số dư cuối năm (i)	15.162.244	907.930	16.070.174

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

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 2.467 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.395 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư xây dựng các dự án. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 5,5%/năm đến 16%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí của các dự án bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí khác và giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án.
Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang có số dư chiếm trên 10% tổng số dư như sau:

Đơn vị tính: Triệu VND

Dự án	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế	19.989.115	19.262.734
Dự án Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây	16.906.298	9.315.336
Dự án Khu đô thị mới Tân Mỹ	10.975.689	6.615.257
Dự án Vinhomes Green Paradise Cần Giờ	9.474.984	13.612.851

17. 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 các công ty liên kết *(Thuyết minh số 17.1)*	192.819	-	190.680	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 17.2)*	12.222.095	-	12.294.236	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	2.913	-	34.154	-
TỔNG CỘNG	**12.417.827**	**-**	**12.519.070**	**-**

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 12 tháng bằng VND.

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

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

STT	*Tên công ty*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	36,38	Tổ dân phố 13, Thị Trấn Yên Thế, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S")	8.799.063	47,51	47,51	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Giá trị đầu tư vào		*Tổng cộng*
	Công ty Tường Phú	*Công ty Vin3S*	
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	89.281	87.990	177.271
Số cuối năm	89.281	87.990	177.271
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	(1.987)	15.396	13.409
Phần (lỗ)/lợi nhuận từ công ty liên kết	(38)	2.177	2.139
Số cuối năm	(2.025)	17.573	15.548
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	87.294	103.386	190.680
Số cuối năm	87.256	70.417	192.819

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*
Công ty Cổ phần VYHT ("Công ty VYHT") (*)	19,93	19,93	2.836.345	-	19,93	19,93	2.836.345	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 (*) (**)	19,83	19,83	2.593.324	-	19,83	19,83	2.593.324	-
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY") (*)	19,91	19,91	2.326.779	-	19,91	19,91	2.326.779	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam (*)	19,73	19,73	2.081.433	-	19,73	19,73	2.081.433	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	4,66	4,66	900.144	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.958	-	19,82	19,82	614.959	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam (*)	10,00	10,00	363.620	-	10,00	10,00	363.620	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (*) (**)	-	51,00	342.909	-	-	51,00	342.909	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long (*) (**)	1,50	1,50	76.360	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife") (*)	10,00	10,00	50.500	-	10,00	10,00	199.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco (*)	1,00	1,00	22.223	-	1,00	1,00	22.223	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long") (*)	10,00	10,00	13.500	-	10,00	10,00	13.500	-
TỔNG CỘNG			**12.222.095**	**-**			**12.294.236**	**-**

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

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh								
	Công ty Sinh Thái	*Công ty Đầu tư Việt Nam*	*Công ty Đô thị Gia Lâm*	*Công ty Quản lý Vinhomes*	*Công ty Tân Liên Phát*	*Công ty Thiên Niên Kỷ*	*Công ty VinSmart Future*	*Công ty Bảo Lai*	*Tổng cộng*
Nguyên giá									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	200.770	1.543.197
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	(76.637)	-	(76.637)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	-	200.770	1.466.560
Phân bổ lũy kế									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	297.433	231.718	994	80.043	233.617	100.804	36.182	80.528	1.061.319
Phân bổ trong năm	36.986	28.814	124	11.573	33.777	15.304	3.149	20.543	150.270
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	(39.331)	-	(39.331)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	334.419	260.532	1.118	91.616	267.394	116.108	-	101.071	1.172.258
Giá trị còn lại									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	72.434	56.431	241	35.685	104.150	52.240	40.455	120.242	481.878
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	35.448	27.617	117	24.112	70.373	36.936	-	99.699	294.302

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

19.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả cho người bán	19.677.518	19.654.744
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	559.725	305.208
TỔNG CỘNG	**20.237.243**	**19.959.952**

19.2 *Người mua trả tiền trước*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	56.201.042	34.447.918
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	32.431.240	4.921.038
Các khoản người mua trả tiền trước khác	524.730	917.468
TỔNG CỘNG	**89.157.012**	**40.286.424**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	*70.088.451*	*36.746.563*
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*19.068.561*	*3.539.861*
Dài hạn		
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	5.220.294	6.159.308
TỔNG CỘNG	**5.220.294**	**6.159.308**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	*1.137.077*	-
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*4.083.217*	*6.159.308*

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

20. 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	7.145.432	8.310.947	(7.519.138)	7.937.241
Thuế giá trị gia tăng	3.967.989	8.827.679	(10.431.912)	2.363.756
Các loại thuế khác	4.161.135	63.744.043	(64.137.403)	3.767.775
TỔNG CỘNG	**15.274.556**	**80.882.669**	**(82.088.453)**	**14.068.772**

	Số đầu năm	*Số phải thu trong năm*	*Số đã cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.452	-	(23.331)	12.121
Các loại thuế khác	18.167	1.149	-	19.316
TỔNG CỘNG	**53.619**	**1.149**	**(23.331)**	**31.437**

21. 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	52.329.467	30.682.718
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản	4.722.357	6.289.759
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.409.691	1.413.920
Trích trước các khoản chi phí khác	1.907.551	1.099.190
TỔNG CỘNG	**60.369.066**	**39.485.587**
Dài hạn		
Trích trước cho lãi vay phải trả	4.498	305.399
Trích trước các khoản chi phí khác	19.995	78
TỔNG CỘNG	**24.493**	**305.477**

22. 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	178.633	344.479
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	69.481	47.688
Doanh thu chưa thực hiện khác	14.259	13.087
TỔNG CỘNG	**262.373**	**405.254**
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	264.569	286.189
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	157.568	211.304
TỔNG CỘNG	**422.137**	**497.493**

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn:		
Phải trả từ lợi nhuận chia sẻ và các nghĩa vụ khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	38.281.385	70.015.276
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận(i)	51.018.208	34.893.366
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (ii)	18.752.302	18.219.441
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	1.901.714	1.786.830
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	7.429.901	3.445.685
TỔNG CỘNG	**117.383.510**	**128.360.598**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	*84.844.083*	*63.080.615*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*32.539.427*	*65.279.983*
Dài hạn:		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan (i)	80.243.785	6.879.472
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích thuê bất động sản	234.900	234.900
Các khoản phải trả khác	254.108	106.704
TỔNG CỘNG	**80.732.793**	**7.221.076**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	*66.606.508*	*1.841.602*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*14.126.285*	*5.379.474*

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con;

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

24. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		*Số phát sinh trong năm*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	21.277.020	21.277.020	33.957.619	(26.180.558)	29.054.081	29.054.081
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.1)	3.727.871	3.727.871	3.416.943	(5.270.799)	1.874.015	1.874.015
Vay ngắn hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 24.2)	10.000	10.000	23.000	(33.000)	-	-
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	307.550	307.550	-	(307.550)	-	-
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	8.946.271	8.946.271	12.494.693	(9.000.000)	12.440.964	12.440.964
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	7.785	7.785	8.122	(8.100)	7.807	7.807
	34.276.497	**34.276.497**	**49.900.377**	**(40.800.007)**	**43.376.867**	**43.376.867**
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng, tổ chức tài chính (Thuyết minh số 24.1)	11.056.139	11.056.139	59.717.127	(12.949.480)	57.823.786	57.823.786
Vay dài hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 24.2)	11.727.999	11.727.999	494.550	(9.792.000)	2.430.549	2.430.549
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.3)	24.203.045	24.203.045	30.900.824	(12.513.922)	42.589.947	42.589.947
Nợ thuê tài chính dài hạn	28.506	28.506	15.898	(9.797)	34.607	34.607
	47.015.689	**47.015.689**	**91.128.399**	**(35.265.199)**	**102.878.889**	**102.878.889**
TỔNG CỘNG	**81.292.186**	**81.292.186**	**114.630.506**	**(54.432.908)**	**146.255.756**	**146.255.756**

24. VAY (tiếp theo)

24.1 *Vay ngân hàng*

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

Bên cho vay	*Số cuối năm*		*Kỳ hạn trả gốc*	*Tài sản đảm bảo*
	Nguyên tệ	*Triệu VND*		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	7.228.799	Từ tháng 1 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	3.481.344	Từ tháng 1 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	3.474.921	Từ tháng 2 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.302.549	Từ tháng 1 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	2.216.362	Từ tháng 1 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.139.378	Từ tháng 1 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	2.063.990	Từ tháng 4 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	1.466.667	Từ tháng 1 năm 2026	(i)
Ngân Hàng Mizuho Bank, Ltd	USD	1.318.850	Từ tháng 11 năm 2026	Không
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	1.220.763	Từ tháng 1 năm 2026	(i)
Ngân Hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	1.199.471	Từ tháng 3 năm 2026	(i)
Ngân hàng BNP Paribas	USD	791.310	Từ tháng 5 năm 2026	Không
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	134.483	Từ tháng 2 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	15.194	Từ tháng 11 năm 2026	(i)
TỔNG CỘNG		**29.054.081**		

Khoản vay	*Loại tiền*	*Lãi suất*
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất 5,83%/năm đến 11,50%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất 5,5%/năm đến 15%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết; tài sản; quyền tài sản của dự án và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

24. VAY (tiếp theo)

24.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng, tổ chức tài chính được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Bên cho vay	*Nguyên tệ*	*Triệu VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Tài sản đảm bảo*
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	VND	21.800.000	Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 7 năm 2030	(i)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	VND	17.978.150	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 9 năm 2030	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	12.436.831	Từ tháng 9 năm 2028 đến tháng 7 năm 2032	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	*1.373.442*	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 10 năm 2026	
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.350.000	Từ tháng 2 năm 2027 đến tháng 11 năm 2030	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	*400.000*	*Từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026*	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.110.668	Từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 12 năm 2035	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*VND*	*100.573*	*Từ tháng 5 năm 2026*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	VND	2.000.000	Tháng 12 năm 2027	(i)
Công ty Tài chính cổ phần Điện lực	VND	1.000.000	Tháng 12 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	22.152	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 12 năm 2032	(i)
TỔNG CỘNG		**59.697.801**		
Trong đó:				
Vay dài hạn		*57.823.786*		
Vay dài hạn đến hạn trả		*1.874.015*		

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

Khoản vay	*Loại tiền*	*Lãi suất*
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất 7,2%/năm đến 14%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số phần vốn góp, cổ phiếu niêm yết; quyền tài sản từ một phần của dự án; một số tài sản cố định hữu hình, một số hàng tồn kho và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

24. VAY (tiếp theo)

24.2 *Vay từ các đối tác*

Các khoản đi vay dài hạn từ các đối tác với tổng giá trị 2.431 tỷ VND, chịu lãi suất 11-12%/năm và đáo hạn vào tháng 1 năm 2027

24.3 *Trái phiếu phát hành*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trái phiếu dài hạn phát hành	55.030.911	33.149.316
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*(12.440.964)*	*(8.946.271)*
TỔNG CỘNG	**42.589.947**	**24.203.045**

24. VAY (tiếp theo)

24.3 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	7.908.983	Tháng 2 năm 2029	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	6.875.680	Tháng 11 & 12 năm 2028	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	6.434.833	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.959.835	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.799.516	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12.5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.790.839	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12.5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.981.214	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.083.591	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.490.720	Tháng 6 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.995.092	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.995.092	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.994.842	Tháng 5 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.977.575	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.977.174	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.881.627	Tháng 8 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.890.591	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12.5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	993.707	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
TỔNG CỘNG	**55.030.911**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	*42.589.947*			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*12.440.964*			

24. VAY (tiếp theo)

24.3 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một tài sản (không bao gồm quyền sử dụng đất và động sản gắn liền với đất) thuộc sở hữu của một công ty trong cùng Tập đoàn, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu thu được từ tài sản này.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

25.1 *Dự phòng phải trả ngắn hạn*

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa.

25.2 *Dự phòng phải trả dài hạn*

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Cổ phiếu quỹ*	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước							
Số đầu năm	43.543.675	-	1.260.023	1.106.316	133.391.779	3.334.513	182.636.306
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	31.801.258	3.271.428	35.072.686
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	2.017.778	12.083.980	14.101.758
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	23.649	23.649
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Lợi nhuận và chia cổ tức bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(605.236)	(605.236)
- Mua lại cổ phiếu quỹ	-	(10.485.188)	-	-	-	-	(10.485.188)
- Giảm vốn cổ phần từ cổ phiếu quỹ	(2.469.555)	10.485.188	(8.015.633)	-	-	-	-
Số cuối năm	**41.074.120**	**-**	**(6.755.610)**	**1.111.316**	**167.205.815**	**18.108.334**	**220.743.975**
Năm nay							
Số đầu năm	41.074.120	-	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	18.108.334	220.743.975
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	41.107.147	1.003.921	42.111.068
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	182.855	182.855
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	1.902	(30.828)	(28.926)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(7.540.893)	(6.432.240)	(13.973.133)
- Giảm do chia cổ tức	-	-	-	-	-	(1.130.241)	(1.130.241)
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Số cuối năm	**41.074.120**	**-**	**(6.755.610)**	**1.116.316**	**200.768.971**	**11.701.801**	**247.905.598**

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	41.074.120	43.543.675
Số cuối năm	41.074.120	43.543.675

26.3 *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 đang lưu hành	4.107.412.004	4.107.412.004
Cổ phiếu phổ thông	4.107.412.004	*4.107.412.004*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

27. DOANH THU

27.1 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	**103.009.532**	**32.413.479**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*87.503.312*	*24.384.587*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	*8.370.155*	*3.515.026*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	*753.274*	*770.859*
Doanh thu khác	*6.382.791*	*3.743.007*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**103.009.532**	**32.413.479**

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, đầu tư khác	4.864.766	8.584.338
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.400.453	1.843.687
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	637.370
Thu nhập tài chính khác	321.972	242.720
TỔNG CỘNG	**7.587.191**	**11.308.115**

28. 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	55.855.288	13.123.966
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	7.321.472	3.148.751
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	680.733	646.683
Giá vốn khác	5.529.549	2.740.705
TỔNG CỘNG	**69.387.042**	**19.660.105**

29. 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	2.788.122	2.972.408
Chi phí tài chính khác	3.049.822	2.037.461
TỔNG CỘNG	**5.837.944**	**5.009.869**

30. 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 tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản và quảng cáo tiếp thị	114.504	650.166
Chi phí nhân viên	185.683	89.267
Chi phí bán hàng khác	8.215	45.521
	308.402	**784.954**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	106.990	26.340
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	41.844	43.674
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.283.108	2.129.698
	2.431.942	**2.199.712**
TỔNG CỘNG	**2.740.344**	**2.984.666**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2025	*Quý IV năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.178.257	471.930
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	9.571	1.307.811
TỔNG CỘNG	**6.187.828**	**1.779.741**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 6)*				
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng, phí tư vấn và phải thu khác	2.356.998	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng, phí tư vấn và phải thu khác	1.150.626	1.237.909
Công ty Cổ phần Sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan khác	144.647	246.622
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản, doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	226.846	168.237
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	77.197	594.432
			3.956.314	**2.247.200**
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 7)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	-	304.807
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	67.695	59.897
Các bên liên quan khác		Trả trước chi phí khác	27.695	49.572
			95.390	**414.276**

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
***Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 9)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	75.000	2.161.377
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	4.233.646	8.344.829
Công ty Cổ phần Sản xuất và kinh doanh VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	-	631.729
		Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	519.057	498.979
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	1.276.908	1.374.947
			6.104.611	**13.011.861**
***Phải thu dài hạn khác** (Thuyết minh số 9)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	35.690.315	27.543.700
Công ty Cổ phần Sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho thuê dài hạn	20.853.697	15.854.162
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	2.790.000	2.790.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	1.368.355	1.533.048
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	63.545	182.706
			60.765.912	**47.903.616**
***Tài sản dài hạn khác** (Thuyết minh số 12)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	28.202.000	34.241.549
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty đồng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	25.200.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.058.612
			53.402.000	**35.300.161**

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
***Phải trả người bán ngắn hạn** (Thuyết minh số 19.1)*				
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	7.500	44.404
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	93.503	150.792
Các bên liên quan khác		Các khoản phải mua hàng hóa, dịch vụ	458.722	110.012
			559.725	**305.208**
***Người mua trả tiền trước ngắn hạn** (Thuyết minh số 19.2)*				
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	12.500.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	6.096.441	2.647.652
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	472.119	882.613
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	-	9.596
			19.068.561	**3.539.861**
***Người mua trả tiền trước dài hạn** (Thuyết minh số 19.2)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	2.440.326	3.312.011
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	1.642.891	2.245.297
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	-	602.000
			4.083.217	**6.159.308**

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
***Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 23)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Các khoản phải trả khác	29.262.667	-
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải trả khác	736.376	699.533
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Các khoản phải trả khác	833.337	833.337
Các bên liên quan khác		Các khoản phải trả khác	1.707.047	63.747.113
			32.539.427	**65.279.983**
***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 23)*				
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	4.317.415	2.426.474
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	3.608.870	2.953.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	6.200.000	-
			14.126.285	**5.379.474**

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Đáo hạn*
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	139.000	12%	Năm 2026
		139.000		
Dài hạn				
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	6.000.000	12%	Năm 2027
		6.000.000		

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	41.107.147	19.990.337
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**41.107.147**	**19.990.337**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.107.412.004	4.354.367.488
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**4.107.412.004**	**4.354.367.488**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.008	7.348

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

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

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

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Vinhomes Joint Stock Company

Consolidated financial statements

Quarter IV 2025

Vinhomes Joint Stock Company

CONTENTS

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

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

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

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

The Company's head office is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam and an independent branch at Dream City Eco-Urban Area in Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam.

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

BOARD OF DIRECTORS

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

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

SUPERVISORY BOARD

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

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

MANAGEMENT

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

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

LEGAL REPRESENTATIVES

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

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

Vinhomes Joint Stock Company

REPORT OF MANAGEMENT

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

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

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

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

STATEMENT BY MANAGEMENT

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

For and on behalf of management:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102641571

Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam
30 January 2026

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
As at 31 December 2025

Currency: VND million

Code	*ASSETS*	*Notes*	*Ending balance*	*Beginning balance*
100	**A. CURRENT ASSETS**		**500,834,700**	**285,478,928**
110	***I. Cash and cash equivalents***	***4***	***49,948,510***	***28,780,123***
111	1. Cash		18,728,524	21,633,816
112	2. Cash equivalents		31,219,986	7,146,307
120	***II. Short-term investments***	***5***	***2,259,178***	***5,391,872***
121	1. Held-for-trading securities		-	3,628,250
123	2. Held-to-maturity investments		2,259,178	1,763,622
130	***III. Current accounts receivables***		***215,216,410***	***168,405,984***
131	1 Short-term trade receivables	6	23,839,083	19,307,872
132	2. Short-term advances to suppliers	7	67,668,451	23,593,399
135	3. Short-term loan receivables	8	4,404,937	8,429,883
136	4. Other short-term receivables	9	119,559,546	117,395,914
137	5. Provision for doubtful debts		(255,607)	(321,084)
140	***IV. Inventories***	**10**	***134,792,654***	***54,696,048***
141	1. Inventories		134,898,102	54,753,923
149	2. Provision for obsolete inventories		(105,448)	(57,875)
150	***V. Other current assets***		***98,617,948***	***28,204,901***
151	1. Short-term prepaid expenses	11	2,007,722	1,076,963
152	2. Value-added tax deductible		2,392,276	1,230,545
153	3. Tax and other receivables from the State	20	31,437	53,619
155	4. Other current assets	12	94,186,513	25,843,774

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
As at 31 December 2025

Currency: VND million

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**285,540,547**	**278,730,432**
210	***I. Long-term receivables***		***68,617,803***	***107,670,320***
215	1. Long-term loan receivables	8	6,001,345	10,896,805
216	2. Other long-term receivables	9	62,616,458	96,773,515
220	***II. Fixed assets***		***22,055,774***	***14,622,184***
221	1. Tangible fixed assets	13	20,967,994	13,573,081
222	*Cost*		24,311,364	*15,982,471*
223	*Accumulated depreciation*		(3,343,370)	*(2,409,390)*
224	2. Finance leases		67,671	51,621
225	*Cost*		68,995	*54,034*
226	*Accumulated depreciation*		(1,324)	*(2,413)*
227	3. Intangible fixed assets		1,020,109	997,482
228	*Cost*		1,484,761	*1,387,968*
229	*Accumulated amortisation*		(464,652)	*(390,486)*
230	***III. Investment properties***	***14***	***16,070,174***	***16,916,463***
231	1. Cost		18,906,381	19,137,718
232	2. Accumulated depreciation		(2,836,207)	(2,221,255)
240	***IV. Long-term assets in progress***		***93,391,831***	***81,990,475***
242	1. Construction in progress	16	93,391,831	81,990,475
250	***V. Long-term investments***		***12,417,827***	***12,519,070***
252	1. Investments in associates, jointly controlled entities	17.1	192,819	190,680
253	2. Investment in other entities	17.2	12,222,095	12,294,236
255	3. Held-to-maturity investments		2,913	34,154
260	***VI. Other long-term assets***		***72,987,138***	***45,011,920***
261	1. Long-term prepaid expenses	11	4,306,757	2,875,918
262	2. Deferred tax assets		1,044,156	1,182,429
268	3. Other long-term assets	12	67,341,923	40,471,695
269	4. Goodwill	18	294,302	481,878
270	**TOTAL ASSETS**		**786,375,247**	**564,209,360**

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
As at 31 December 2025

Currency: VND million

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	**C. LIABILITIES**		**538,469,649**	**343,465,385**
310	***I. Current liabilities***		***345,174,167***	***278,532,295***
311	1. Short-term trade payables	19.1	20,237,243	19,959,952
312	2. Short-term advances from customers	19.2	89,157,012	40,286,424
313	3. Statutory obligations	20	14,068,772	15,274,556
315	4. Short-term accrued expenses	21	60,369,066	39,485,587
318	5. Short-term unearned revenues	22	262,373	405,254
319	6. Other short-term payables	23	117,383,510	128,360,598
320	7. Short-term loan and debts	24	43,376,867	34,276,497
321	8. Short-term provisions	25	319,324	483,427
330	***II. Non-current liabilities***		***193,295,482***	***64,933,090***
332	1. Long-term advances from customers	19.2	5,220,294	6,159,308
333	2. Long-term accrued expenses	21	24,493	305,477
336	3. Long-term unearned revenues	22	422,137	497,493
337	4. Other long-term liabilities	23	80,732,793	7,221,076
338	5. Long-term loans and debts	24	102,878,889	47,015,689
341	6. Deferred tax liabilities		2,035,411	1,464,041
342	7. Long-term provisions	25	1,981,465	2,270,006

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
As at 31 December 2025

Currency: VND million

Code	*RESOURCES*	*Notes*	*Ending balance*	*Beginning balance*
400	**D. OWNERS' EQUITY**		**247,905,598**	**220,743,975**
410	***I. Capital***	***26***	***247,905,598***	***220,743,975***
411	1. Contributed share capital		41,074,120	41,074,120
411a	- *Shares with voting rights*		*41,074,120*	*41,074,120*
412	2. Share premium		*(6,755,610)*	(6,755,610)
420	3. Other funds belonging to owners' equity		*1,116,316*	1,111,316
421	4. Undistributed earnings		200,768,971	167,205,815
421a	- *Undistributed earnings accumulated to prior year-end*		*167,200,815*	*133,386,779*
421b	- *Undistributed earnings of this period*		*33,568,156*	*33,819,036*
429	5. Non-controlling interests		11,701,801	18,108,334
440	**TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY**		**786,375,247**	**564,209,360**

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

30 January 2026

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
Quarter IV 2025

Currency: VND million

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	27.1	103,009,532	32,413,479	154,102,382	102,323,186
02	2. Deductions	27.1	-	-		-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	27.1	103,009,532	32,413,479	154,102,382	102,323,186
11	4. Cost of goods sold and services rendered	28	(69,387,042)	(19,660,105)	(108,670,683)	(69,355,949)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		33,622,490	12 753,374	45,431,799	32,967,237
21	6. Finance income	27.2	7,587,191	11 308,115	29,397,774	26,844,293
22	7. Finance expenses	29	(5,837,944)	(5,009,869)	(16,587,903)	(10,487,365)
23	*- In which: Interest expense and bond issuance cost*		*(2,788,122)*	*(2 972,408)*	*(11,582,273)*	*(7,589,251)*
24	8. Shares of profit/(loss) of associates	17	(336)	915	2,139	3,211
25	9. Selling expenses	30	(308,402)	(784,954)	(1,706,372)	(3,791,457)
26	10. General and administrative expenses	30	(2,431,942)	(2 199,712)	(5,982,360)	(4,593,011)
30	11. Operating profit		32,631,057	17,067,869	50,554,677	40,942,908
31	12. Other income		417,949	416,898	1,630,384	1,163,593

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (continued)
Quarter IV 2025

Currency: VND million

Code	ITEMS	Notes	Quarter IV 2025	Quarter IV 2024	For the year ended 31 December 2025	For the year ended 31 December 2024
32	13. Other expenses		(63,183)	(232,576)	(906,878)	(1,258,552)
40	14. Other profit/(loss)		354,766	184,322	724,106	(94,959)
50	15. Profit before tax		32,985,323	16,252,191	51,278,683	40,847,949
51	16. Current corporate income tax expense	31	(6,178,257)	(471,930)	(8,374,366)	(5,667,211)
52	17. Deferred income tax expense	31	(9,571)	(1,307,811)	(793,249)	(108,052)
60	18. Net profit after tax		26,797,995	14,472,450	42,111,068	35,072,686
61	19. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	25	26,726,226	12,159,464	41,107,147	31,801,258
62	20. Net profit after tax attributable to non-controlling interests	26	71,769	2,312,986	1,003,921	3,271,428

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (continued)
Quarter IV 2025

Currency: VND million

Code	ITEMS	Notes	Quarter IV 2025	Quarter IV 2024	For the year ended 31 December 2025	For the year ended 31 December 2024
70	**19. Basic earning per share**	**33**			**10,008**	**7,348**

Tran Thi Nhu Hieu
Preparer

Do Duc Hieu
Chief Accountant

Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

30 January 2026

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
Quarter IV 2025

Currency: VND million

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the year ended 31 December 2025*	*For the year ended 31 December 2024*
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	**Profit before tax**		**51,278,683**	**40,847,949**
	Adjustments for:			
02	Depreciation of tangible fixed assets and investment properties and amortisation of intangible fixed assets (including amortisation of goodwill)		2,316,522	1,800,478
03	Provisions		(469,836)	205,980
04	Foreign exchange losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		240,032	245,798
05	Profits from investing activities		(27,656,427)	(24,574,340)
06	Interest and bond issuance expenses		11,582,273	7,589,251
08	**Operating profit before changes in working capital**		**37,291,247**	**26,115,116**
09	Increase in receivables		(17,145,172)	(95,391,366)
10	(Increase)/decrease in inventories		(76,217,172)	7,568,800
11	Increase in payables (other than interest, corporate income tax)		117,059,809	59,350,686
12	Increase in prepaid expenses		(2,383,269)	(674,134)
13	(Increase)/decrease trading securities		3,628,250	(1,500,000)
14	Interest paid		(14,040,274)	(6,976,847)
15	Corporate income tax paid	20	(7,519,138)	(10,891,805)
20	**Net cash flows from/(used in) operating activities**		**40,674,281**	**(22,399,550)**
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(17,829,684)	(10,645,071)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		2,476,861	2,469,768
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(20,293,727)	(17,790,617)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		30,681,875	8,289,318
25	Payments for investments in other entities (net of cash held by entity being acquired)		(127,753,467)	(38,422,610)
26	Proceeds from sale of investments in other entities (net of cash held by entity being disposed)		25,464,171	65,870,603
27	Interest and dividends received		24,486,988	15,613,124
30	**Net cash flows (used in)/ from investing activities**		**(82,766,983)**	**25,384,515**

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
Quarter IV 2025

Currency: VND million

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the year ended 31 December 2025*	*For the year ended 31 December 2024*
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Proceeds from issuance of shares		3,899	22,000
32	Capital redemption		-	(10,485,188)
33	Drawdown of borrowings		124,052,671	80,497,407
34	Repayment of borrowings		(59,665,585)	(57,737,006)
36	Dividends paid and profit distributed		(1,129,896)	(605,236)
40	**Net cash flows from financing activities**		**63,261,089**	**11,691,977**
50	**Net increase in cash and cash equivalents**		**21,168,387**	**14,676,942**
60	**Cash and cash equivalents at beginning of the period**		**28,780,123**	**14,103,181**
70	**Cash and cash equivalents at end of the period**	**4**	**49,948,510**	**28,780,123**

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

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 Planning and Investment on 6 March 2008. The Company subsequently received Enterprise Registration Certificate No. 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company. The Company subsequently also received amended Enterprise Registration Certificates with the 39th amendment dated 29 April 2025 as the latest.

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

The Company's head office is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam and an independent branch at Dream City Eco-Urban Area in Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam.

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

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

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

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

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure

As at 31 December 2025, the Comnay 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 equity interest in each subsidiary is as follows:

No.	*Company*	*Voting rights (%)*	*Equity interest (%)*	*Registered office's address*	*Principal activities*
1	Gia Lam Urban Development and Investment Limited Liability Company ("Gia Lam LLC") (i)	99.39	98.40	2nd Floor, Vincom Mega Mall Ocean Park Shopping Center in land plot CCTP-10 of Gia Lam Urban Project, Trau Quy Town and Duong Xa, Kieu Ky, Da Ton Communes, Gia Lam District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
2	Ecology Development and Investment Joint Stock Company ("Ecology JSC") (i)	100.00	99.00	No. 191 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
3	Vietnam Investment and Consulting Investment Joint Stock Company ("Vietnam Investment JSC") (i)	70.00	68.81	No. 191 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
4	Can Gio Tourist City Corporation ("Can Gio JSC") (i)	99.99	99.57	No.72 Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
5	Tay Tang Long Real Estate Company Limited Liability Company ("Tay Tang Long LLC") (i) (ii)	100.00	90.00	No.72 Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
6	Berjaya Vietnam International University Township Limited Liability Company ("Berjaya VIUT LLC")	97.54	97.40	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
7	Royal City Real Estate Development and Investment Joint Stock Company ("Royal City JSC")	97.85	97.51	No. 72A Nguyen Trai Street, Thuong Dinh Ward, Thanh Xuan District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
8	Metropolis Hanoi Limited Liability Company ("Metropolis Hanoi LLC")	100.00	99.57	HH land area, Pham Hung Street, Me Tri Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties

1. **CORPORATE INFORMATION** (continued)

Corporate structure *(continued)*

No.	*Company*	*Voting rights (%)*	*Equity interest (%)*	*Registered office's address*	*Principal activities*
9	Berjaya Vietnam Financial Center Limited Liability Company ("Berjaya VFC LLC")	67.50	67.50	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
10	Thai Son Investment and Construction Joint Stock Company ("Thai Son JSC") (i)	100.00	66.24	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
11	Millennium Trading Investment and Development Limited Liability Company ("Millennium LLC")	100.00	100.00	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing, trading real estate properties and office leasing
12	GS Cu Chi Development Joint Stock Company ("GS Cu Chi JSC") (i)	100.00	99.66	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
13	Green City Development Joint Stock Company ("Green City JSC") (i)	100.00	93.26	No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
14	Delta Joint Stock Company ("Delta JSC") (i)	100.00	99.79	No. 110, Dang Cong Binh Street, 6th Hamlet, Xuan Thoi Thuong Ward, Hoc Mon District, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
15	Vinhomes Industrial Zone Investment Joint Stock Company ("VHIZ JSC") (i)	100.00	99.12	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties

1. CORPORATE INFORMATION *(continued)*

***Corporate structure** (continued)*

No.	*Company*	*Voting rights (%)*	*Equity interest (%)*	*Registered office's address*	*Principal activities*
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, Long Bien District, 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, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble
18	Bao Lai Marble One Member Company Limited (i)	100.00	89.68	Hop Nhat Village, Thinh Hung Commune, Yen Binh District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
19	An Phu White Marble Company Limited (i)	100.00	89.68	Khau Ca Village, An Phu Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
20	Doc Thang Marble Joint Stock Company (i)	100.00	86.31	Ngoi Ken Village, Lieu Do Commune, Luc Yen District, Yen Bai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
21	Phan Thanh Mineral Joint Stock Company (i)	100.00	89.90	Ban Ro Village, Phan Thanh Commune, Luc Yen District, Yen Bai 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, Lieu Do Commune, Luc Yen District, Yen Bai 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, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem, District, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble
24	Son Thai Trading and Investment Joint Stock Company (i)	99.99	93.25	65, Hai Phong, Thach Thang Ward, Hải Châu District, Da Nang	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*
25	VinCons Construction Development and Investment JSC	100.00	100.00	10th Floor, TechnoPark Tower, Gia Lam Urban Area, Da Ton Commune, Gia Lam District, Hanoi, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
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, Cam Nghia Ward, Cam Ranh city, Khanh Hoa province, Vietnam	Manufacturing salt, selling products from salt and lauching projects.
28	Truong Thinh Real Estate Development Investment JSC	99.00	98.58	8th floor, TechnoPark building, Vinhomes Ocean Park urban area, Da Ton commune, Gia Lam district, Hanoi city,	Investing, developing and trading real estate properties
29	Ca Tam Tourism Joint Stock Company (i)	100.00	99.79	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
30	Hiep Thanh Cong Inves Joint Stock Company (i)	100.00	99.79	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
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, Ben Nghe Ward, District 1, 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, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties

1 CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	*Company*	*Voting rights (%)*	*Equity interest (%)*	*Registered office's address*	*Principal activities*
34	Huong Duong Real Estate Development Company Limited	80.63	80.35	No. 7, Chua Village, Group 15, Hai Bà Trưng Ward, Hanoi City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
35	TPX Holding Real estate Development Limited (i)	64.99	92.84	No. 72 Le Thanh Ton, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
36	Sao Mai Commerce and Trading Development Limited (i)	100.00	66.24	Lot C3-CH01-1, Tay Mo-Dai Mo-Vinhomes Park, Tay Mo Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
37	Cam Ranh Investment JSC (i)	100.00	99.82	Hon Tre Island, Vinh Nguyen Ward, Nha Trang City, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
38	Bao Lai Green Company Limited (i)	100.00	89.68	9th floor Viettel Tower, No 70 Nguyen Van Cu Street, Hong Hai ward, Ha Long city, Quang Ninh province, Vietnam	Amusement parks and theme park entertainment services
39	Vinh Xanh1 Real Estate Development Limited	99.74	99.74	Lot TĐ 6-02, Dai An Vinhomes Ocean Park, Nghia Tru Commune, Van Giang District, Hung	Investing, developing and trading real estate properties
40	Vinh Xanh 2 Real Estate Development Limited	99.77	99.77	Lot TĐ 6-02, Dai An Vinhomes Ocean Park, Nghia Tru Commune, Van Giang District, Hung	Investing, developing and trading real estate properties
41	Vinhomes Hai Phong Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	100.00	99.12	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
42	Vinhomes Ha Tinh Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	100.00	99.77	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
43	VinES Energy Solutions Joint Stock Company	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 PREPARATION

2.1 *Accounting standards and system*

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

- Decision No. 149/2001/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 consolidated financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the consolidated financial position and consolidated results of operations and consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 *Applied accounting documentation system*

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

2.3 *Fiscal year*

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

2.4 *Accounting currency*

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

2.5 *Basis of consolidation*

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2025.

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

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

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

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.5 *Basis of consolidation* (continued)

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

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

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

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

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

3.2 *Inventories*

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

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

Inventory property

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

Cost includes:

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

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

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

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.2 *Inventories* (continued)

Construction inventory

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

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

Other inventories

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

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

Provision for obsolete inventories

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

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

3.3 *Receivables*

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

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the consolidated balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the consolidated income statement.

3.4 *Tangible fixed assets*

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

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

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

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

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5 Leased assets

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

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

Where the Company and its subsidiaries are the lessors

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

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

Where the Company and its subsidiaries are the lessees

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

3.6 Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

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

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

3.7 Depreciation and amortisation

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

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

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.8 Investment properties

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

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

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

Definite land use rights, buildings and structures	10 - 50 years
Machinery and equipment	7 - 10 years

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

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

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

3.9 Borrowing costs

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

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

3.10 Prepaid expenses

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

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

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

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 Prepaid expenses (continued)

Prepaid land rental

The prepaid land rental represents the remaining unamortised balance of advance payment made in accordance with the lease contract signed with the authorities. Such prepaid rental is recognised as a long-term prepaid expense and is amortised to the consolidated income statement over the remaining lease period according to Circular 45/2013/TT-BTC. Besides, prepaid land rental also comprises land lease incurred from business combination, in which, the acquiree is a lessee under operating leases with favourable lease terms compared with the fair value at the date of business combination.

3.11 Business combinations and goodwill

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

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

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

Business combinations involving entities or businesses under common control

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

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 Business combinations and goodwill (continued)

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

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

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

3.12 Assets acquisitions and business combinations

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

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

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

3.13 Investments

Investments in associates

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

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

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.13 Investments (continued)

Investments in associates (continued)

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

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

Held-for-trading securities and investments in other entities

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

Held-to-maturity investments

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

Provision for diminution in value of investments

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

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

3.14 Payables and accruals

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

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.15 Provisions

General provision

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

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

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

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

Warranty provision for inventory properties

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

3.16 Foreign currency transactions

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

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

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

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

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

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 Treasury shares

Own equity instruments which are reacquired (treasury shares) are recognised at cost and deducted from equity. No gain or loss is recognised in profit or loss upon purchase, sale, issue or cancellation of the Company's own equity instruments.

3.18 Appropriation of net profits

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

3.19 Advances from customers purchasing inventory properties

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

3.20 Revenue recognition

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

Revenue from sale of inventory property

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

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

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

Rental income

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

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.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 *Revenue recognition* (continued)

Rendering services

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

Interest

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

Dividends

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

Income from capital transfer

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

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

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

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

3.21 *Construction contract*

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.22 Taxation

Current income tax

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

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

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

Deferred tax

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

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

- where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss;
- in respect of taxable 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 profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.22 *Taxation* (continued)

Deferred tax (continued)

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

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

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

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

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

3.23 *Earnings per share*

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

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.24 Segment information

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

Management defines the Company's business segments based on nature of goods and services provided.

3.25 Related parties

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

3.26 Demerger

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

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

3.27 Bond issuance transaction cost

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

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Currency: Million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Cash on hand	3,236	2,231
Cash at banks	18,725,288	21,631,585
Cash equivalents	31,219,986	7,146,307
TOTAL	**49,948,510**	**28,780,123**

Cash equivalents as at 31 December 2025 comprise short-term investments and bank deposits in VND with term ranging from 1 month to 3 months, earning interests at rates ranging from 1.6% to 4.8% per annum (as at 31 December 2024: from 1.9% to 4.75% per annum).

5. SHORT-TERM INVESTMENTS

Currency: VND million

	31 December 2025			*31 December 2024*		
	Cost	*Carrying value*	*Provision*	*Cost*	*Carrying value*	*Provision*
Held-for-trading securities	**-**	**-**	**-**	**3,628,250**	**3,628,250**	**-**
Held-to-maturity investments	**2,259,178**	**2,259,178**	**-**	**1,763,622**	**1,763,622**	**-**
Short-term bank deposits (*)	*2,259,178*	*2,259,178*	*-*	*1,763,622*	*1,763,622*	*-*
TOTAL	**2,259,178**	**2,259,178**	**-**	**5,391,872**	**5,391,872**	**-**

(*) Short-term bank deposits in VND as at 31 December 2025 have terms ranging from 3 months to 12 months and earning interest rates ranging from 2.9% to 7.4% per annum.

6. TRADE RECEIVABLES

Currency: VND million

	31 December 2025	*31 December 2024*
Receivables from sales of inventory properties	10,873,321	12,171,893
Receivables from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	6,567,126	2,599,689
Receivables from rendering management services, sales consultancy and commission services	4,480,206	2,516,338
Receivables from leasing activities and rendering related services	830,539	469,809
Receivables from rendering real estate management services and related services	405,798	353,794
Others	682,093	1,196,349
TOTAL	**23,839,083**	**19,307,872**
In which:		
Trade receivables from others	*19,882,769*	*17,060,672*
Trade receivables from related parties (Note 32)	*3,956,314*	*2,247,200*
Provision for doubtful short-term trade receivables	(110,413)	(75,933)

7. SHORT-TERM ADVANCE TO SUPPLIERS

Currency: VND million

	31 December 2025	*31 December 2024*
Advances to other suppliers	67,573,061	23,179,123
Advances to related parties *(Note 32)*	95,390	414,276
TOTAL	**67,668,451**	**23,593,399**
Provision for doubtful advances to suppliers	(220)	(25,690)

8. LOAN RECEIVABLES

Currency: VND million

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Loans to counterparties	4,265,937	1,357,741
Loans to related parties *(Note 32)*	139,000	7,072,142
TOTAL	**4,404,937**	**8,429,883**
Provisions for doubtful loan receivables	-	(6,000)
Long-term		
Loans to related parties *(Note 32)*	6,000,000	-
Loans to counterparties	1,345	10,896,805
TOTAL	**6,001,345**	**10,896,805**

9. OTHER RECEIVABLES

Currency: VND million

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Advances for land clearance	89,493,002	65,734,937
Advances under Investment and Business Co-operation contracts	14,292,132	26,974,452
Receivables of shared profit fom Business Co-operation contracts	5,491,257	8,403,287
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts	75,000	2,161,377
Others	10,208,155	14,121,861
TOTAL	**119,559,546**	**117,395,914**
Provision for doubtful other short-term receivables	(144,974)	(213,461)
In which:		
Receivables from others	*113,454,935*	*104,384,053*
Receivables from related parties (Note 32)	*6,104,611*	*13,011,861*
Long-term		
Advances for land clearance	-	48,000,000
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	39,323,915	30,765,175
Receivables from financial leases	22,394,331	17,479,916
Others	898,212	528,424
TOTAL	**62,616,458**	**96,773,515**
In which:		
Receivables from others	*1,850,546*	*48,869,899*
Receivables from related parties (Note 32)	*60,765,912*	*47,903,616*

10. INVENTORIES

Currency: VND million

	31 December 2025		*31 December 2024*	
	Cost	*Provision*	*Cost*	*Provision*
Inventory properties under construction (i)	112,071,695	-	38,573,211	-
Work in progress (ii)	13,574,714	-	5,242,808	-
Completed inventory properties	6,334,476	(7,073)	7,928,920	(7,073)
Inventories acquired for sales (iii)	122,259	(1,190)	1,795,665	(1,190)
Others (iv)	2,794,958	(97,185)	1,213,319	(49,612)
TOTAL	**134,898,102**	**(105,448)**	**54,753,923**	**(57,875)**

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

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

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

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

11. PREPAID EXPENSES

Currency: VND million

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Selling expenses related to not yet handed over inventory properties	1,332,167	871,726
Bond management service fees	502,197	123,205
Others	173,358	82,032
TOTAL	**2,007,722**	**1,076,963**
Long-term		
Prepaid land rental (i)	2,677,910	1,862,626
Tools and supplies	1,486,296	709,549
Others	142,551	303,743
TOTAL	**4,306,757**	**2,875,918**

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

12. OTHER ASSETS

Currency: VND million

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Deposits for investment purpose (i)	93,975,672	25,626,349
Others	210,841	217,425
TOTAL	**94,186,513**	**25,843,774**
In which:		
Deposits to others	*93,972,692*	*25,843,774*
Deposits to related parties	*213,821*	-
Long-term		
Deposits for investment purpose (i)	66,309,586	39,109,359
Deposits for commercial purpose (ii)	1,032,337	1,032,336
Others	-	330,000
TOTAL	**67,341,923**	**40,471,695**
In which:		
Deposits to others	*13,939,923*	*5,171,534*
Deposits to related parties (Note 32)	*53,402,000*	*35,300,161*

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

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

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

Currency: VND million

	Buildings & construction	*Machinery & equipment*	*Means of transportation*	*Office equipment*	*Others*	*Total*
Cost:						
Beginning balance	8,963,657	5,035,035	1,921,719	37,758	24,302	15,982,471
Newly purchased	-	3,087,488	943,913	989	176	4,032,566
Newly constructed	3,836,672	227,155	-	-	-	4,063,827
Disposal	-	(148,496)	(26,719)	(96)	-	(175,311)
Others increase/(decrease)	700,582	(248,752)	(44,019)	-	-	407,811
Ending balance	13,500,911	7,952,430	2,794,894	38,651	24,478	24,311,364
Accumulated depreciation:						
Beginning balance	954,745	1,214,338	198,825	31,415	10,067	2,409,390
Depreciation for the year	324,264	807,560	299,207	8,786	883	1,440,700
Disposal	-	(12,674)	(7,545)	(96)	-	(20,315)
Others increase/(decrease)	6,670	-	(484,796)	-	(8,279)	(486,405)
Ending balance	1,285,679	2,009,224	5,691	40,105	2,671	3,343,370
Net carrying amount:						
Beginning balance	8,008,912	3,820,697	1,722,894	6,343	14,235	13,573,081
Ending balance	12,215,232	5,943,206	2,789,203	(1,454)	21,807	20,967,994

14. INVESTMENT PROPERTIES

Currency: VND million

	Land use rights & Buildings and structures	*Machinery & equipment*	*Total*
Cost:			
Beginning balance	17,152,296	1,985,422	19,137,718
Newly constructed	781,121	115,327	896,448
Disposal	(372,449)	-	(372,449)
Others	(598,344)	(156,992)	(755,336)
Ending balance (i)	16,962,624	1,943,757	18,906,381
Accumulated depreciation:			
Beginning balance	1,426,630	794,625	2,221,255
Depreciation during the year	401,560	249,229	650,789
Disposal	(27,914)	-	(27,914)
Others	104	(8,027)	(7,923)
Ending balance	1,800,380	1,035,827	2,836,207
Net carrying amount:			
Beginning balance	15,725,666	1,190,797	16,916,463
Ending balance (i)	15,162,244	907,930	16,070,174

(i) As at 31 December 20225, a number of investment properties mainly include parking component, office-for-lease component, observation deck and villas, apartments, shophouse for lease.

The company and its subsidiaries have no determined fair value of all investment properties as at 31 December 2025 because of insufficient market information for fair value determination purpose

15. CAPITALISED BORROWING COSTS

During the year, the Company and its subsidiaries capitalised borrowing costs to a value of VND 2,407 billion (for the year ended 31 December 2024: VND 1,395 billion). These borrowing costs mainly related to loans and deposits for investment in construction of projects. Capitalized borrowing costs arise from loans and deposits with interest rates ranging from 5.5%/year to above 16%/year.

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

The cost of projects includes construction costs, site clearance compensation, land use fees, other costs and the purchase price of subsidiaries which are allocated as part of the cost of purchasing the project.
Details of construction in progress which are higher than 10% of total balance are as follows:

Currency: VND million

Projects	*31 December 2025*	*31 December 2024*
International University Urban Area project	19,989,115	19,262,734
Phuoc Vinh Tay Urban Area Project	16,906,298	9,315,336
Tan My Urban Area Project	10,975,689	6,615,257
Vinhomes Green Paradise Can Gio Project	9,474,984	13,612,851

17. LONG-TERM INVESTMENTS

Currency: VND million

	31 December 2025		*31 December 2024*	
	Cost	*Provision*	*Cost*	*Provision*
Investments in associates *(Notes 17.1)*	192,819	-	190,680	-
Investments in other entities *(Notes 17.2)*	12,222,095	-	12,294,236	-
Held-to-maturity investments *(i)*	2,913	-	34,154	-
TOTAL	**12,417,827**	-	**12,519,070**	-

(i) The balance as at 31 December 2025 includes investments in bank bonds and bank deposits in VND at bank with originial terms over 12 months

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 *Investments in associates*

Details of associates, voting rights and equity interest of the Company and its subsidiaries in associates as at 31 December 2025 are as follows:

No.	Company name	*No of shares*	*Voting right (%)*	*Equity interest (%)*	*Head office*	*Principal activities*
1	Tuong Phu Natural Stone Exploiting and Processing LLC ("Tuong Phu LLC")	(*)	40.00	36.38	Sub-quarter 13, Yen The Townlet, Luc Yen District, Yen Bai Province, Viet Nam	Exploiting, processing and trading stones, sand, gravel and clay
2	Vin3S Joint Stock Company ("Vin3S JSC")	8,799,063	47.51	47.51	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Viet Hung Ward, Long Bien District, Hanoi, Viet Nam	Establish ecommerce platform

(*) This is limited liability company.

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 Investments in associates (continued)

Currency: million VND

	Investment in		*Total*
	Tuong Phu LLC	*Vin3S JSC*	
Cost of investment:			
Beginning balance	89,281	87,990	177,271
Ending balance	89,281	87,990	177,271
Accumulated share in post-acquisition profit of the associates:			
Beginning balance	(1,987)	15,396	13,409
Share in post-acquisition (loss)/profit of the associates for the year	(38)	2,177	2,139
Ending balance	(2,025)	17,573	15,548
Net carrying amount:			
Beginning balance	87,294	103,386	190,680
Ending balance	87,256	105,563	192,819

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 *Investments in other entities*

	31 December 2025				*31 December 2024*			
	Voting right (%)	*Ownership (%)*	*Cost (million VND)*	*Provision (million VND)*	*Voting right (%)*	*Ownership (%)*	*Cost (million VND)*	*Provision (million VND)*
VYHT JSC (*)	19.93	19.93	2,836,345	-	19.93	19.93	2,836,345	-
MV Vietnam Real Estate Trading JSC (*)	19.83	19.83	2,593,324	-	19.83	19.83	2,593,324	-
MV1 Real Estate Trading LLC (*) (**)	19.91	19.91	2,326,779	-	19.91	19.91	2,326,779	-
NVY Vietnam JSC (*)	19.73	19.73	2,081,433	-	19.73	19.73	2,081,433	-
MV2 Vietnam Real Estate Trading JSC (*)	4.66	4.66	900,144	-	4.66	4.66	900,144	-
Vietnam Exhibition Fair Centre JSC	19.82	19.82	614,958	-	19.82	19.82	614,959	-
Xavinco Land JSC ("Xavinco JSC") (*)	10.00	10.00	363,620	-	10.00	10.00	363,620	-
S-Vin Viet Nam Real Estate Trading JSC (*)	-	51.00	342,909	-	-	51.00	342,909	-
Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company ("Newlife JSC") (*)	1.50	1.50	76,360	-	-	-	-	-
Phat Loc Commercial Investment Trading LLC ("Phat Loc LLC") (*) (**)	10.00	10.00	50,500	-	10.00	10.00	199,000	-
Thang Long Real Estate Trading Investment JSC ("Thang Long JSC) (*)	1.00	1.00	22,223	-	1.00	1.00	22,223	-
Hoang Long Real Estate Investment and Development Company Limited ("Hoang Long Company") (*) (**)	10.00	10.00	13,500	-	10.00	10.00	13,500	-
TỔNG CỘNG			**12,222,095**	**-**			**12,294,236**	**-**

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

(**) These are limited liability companies.

18. GOODWILL

Currency: VND million

	Goodwill arising from business combination transactions								
	Ecology JSC	*Vietnam Investment JSC*	*Gia Lam LLC*	*Vinhomes Management JSC*	*Tan Lien Phat JSC*	*Millenium LLC*	*VinSmart Future JSC*	*Bao Lai JSC and its subsidiaries*	*Total*
Cost									
Beginning balance	369,867	288,149	1,235	115,728	337,767	153,044	76,637	200,770	1,543,197
Decrease	-	-	-	-	-	-	(76,637)	-	(76,637)
Ending balance	369,867	288,149	1,235	115,728	337,767	153,044	-	200,770	1,466,560
Accumulated amortisation									
Beginning balance	297,433	231,718	994	80,043	233,617	100,804	36,182	80,528	1,061,319
Amortisation for the period	36,986	28,814	124	11,573	33,777	15,304	3,149	20,543	150,270
Decrease	-	-	-	-	-	-	(39,331)	-	(39,331)
Ending balance	334,419	260,532	1,118	91,616	267,394	116,108	-	101,071	1,172,258
Net carrying amount									
Beginning balance	72,434	56,431	241	35,685	104,150	52,240	40,455	120,242	481,878
Ending balance	35,448	27,617	117	24,112	70,373	36,936	-	99,699	294,302

19. TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

19.1 Short-term trade payables

Currency: Million VND

	Balance (Payable amount)	
	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term trade payables	19,677,518	19,654,744
Trade payables to related parties *(Note 32)*	559,725	305,208
TOTAL	**20,237,243**	**19,959,952**

19.2 Advances from customers

Currency: Million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Downpayments from customers under sales and purchase agreements (i)	56,201,042	34,447,918
Advances from customers for construction services	32,431,240	4,921,038
Advances for other agreements	524,730	917,468
TOTAL	**89,157,012**	**40,286,424**
In which:		
Advances from others	*70,088,451*	*36,746,563*
Advances from related parties (Note 32)	*19,068,561*	*3,539,861*
Long-term		
Advances from customers for construction services	5,220,294	6,159,308
TOTAL	**5,220,294**	**6,159,308**
In which:		
Advances from others	*1,137,077*	-
Advances from related parties (Note 32)	*4,083,217*	*6,159,308*

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

20. STATUTORY OBLIGATIONS

Currency: Million VND

	Beginning balance	*Payable for the year*	*Payment in made the year*	*Ending balance*
Payables				
Corporate income tax	7,145,432	8,310,947	(7,519,138)	7,937,241
Value added tax	3,967,989	8,827,679	(10,431,912)	2,363,756
Other taxes	4,161,135	63,744,043	(64,137,403)	3,767,775
TOTAL	**15,274,556**	**80,882,669**	**(82,088,453)**	**14,068,772**

	Beginning balance	*Receivable for the year*	*Offset during the year*	*Ending balance*
Receivables				
Corporate income tax	35,452	-	(23,331)	12,121
Other taxes	18,167	1,149	-	19,316
TOTAL	**53,619**	**1,149**	**(23,331)**	**31,437**

21. ACCRUED EXPENSES

Currency: Million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Accrued costs for operating tangible fixed assets, investment properties and handed over inventory properties	52,329,467	30,682,718
Accrued commission fees and other expenses related to inventory properties	4,722,357	6,289,759
Accrued bond and loan interest expenses	1,409,691	1,413,920
Others	1,907,551	1,099,190
TOTAL	**60,369,066**	**39,485,587**
Long-term		
Accrued interest expenses	4,498	305,399
Others	19,995	78
TOTAL	**24,493**	**305,477**

22. UNEARNED REVENUE

Currency: Million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Unearned revenue from real estate management service	178,633	344,479
Unearned revenue from leasing service	69,481	47,688
Others	14,259	13,087
TOTAL	**262,373**	**405,254**
Long-term		
Unearned revenue from real estate management service	264,569	286,189
Unearned revenue from leasing service	157,568	211,304
TOTAL	**422,137**	**497,493**

23. OTHER PAYABLES

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Short-term		
Payables under business co-operation contracts	38,281,385	70,015,276
Capital contribution and deposits under agreements (i)	51,018,208	34,893,366
Deposits and other agreements related to real estate projects (ii)	18,752,302	18,219,441
Apartment maintenance funds held on behalf of customers (iii)	1,901,714	1,786,830
Others	7,429,901	3,445,685
TOTAL	**117,383,510**	**128,360,598**
In which:		
Other short-term payables to others	84,844,083	63,080,615
Other short-term payables to related parties (Note 32)	32,539,427	65,279,983
Long-term		
Deposits and other agreements related to real estate projects (i)	80,243,785	6,879,472
Long-term deposits for real estate leasing purposes	234,900	234,900
Others	254,108	106,704
TOTAL	**80,732,793**	**7,221,076**
In which:		
Other long-term payables to others	*66,606,508*	*1,841,602*
Other long-term payables to related parties (Note 32)	*14,126,285*	*5,379,474*

(i) Balance as at 31 December 2025 includes cash receipts under deposits and other agreements from customers and corporate counterparties related to real estate properties of the Company and its subsidiaries.

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

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

24. LOANS

Currency: million VND

	31 December 2024		*Movement during the year*		*31 December 2025*	
	Balance	*Payable amount*	*Increase*	*Decrease*	*Balance*	*Payable amount*
Short-term						
Short-term loans from banks	21,277,020	21,277,020	33,957,619	(26,180,558)	29,054,081	29,054,081
Current portion of long-term loan from banks *(Note 24.1)*	3,727,871	3,727,871	3,416,943	(5,270,799)	1,874,015	1,874,015
Short-term loans from counterparties (Note *24.2)*	10,000	10,000	23,000	(33,000)	-	-
Current portion of long-term loan from counterparties *(Note 24.2)*	307,550	307,550	-	(307,550)	-	-
Current portion of long-term corporate bonds *(Note 24.3)*	8,946,271	8,946,271	12,494,693	(9,000,000)	12,440,964	12,440,964
Current portion of long-term financial lease	7,785	7,785	8,122	(8,100)	7,807	7,807
	34,276,497	**34,276,497**	**49,900,377**	**(40,800,007)**	**43,376,867**	**43,376,867**
Long-term						
Long-term loans from banks, financial institution *(Note 24.1)*	11,056,139	11,056,139	59,717,127	(12,949,480)	57,823,786	57,823,786
Loans from counterparties *(Note 24.2)*	11,727,999	11,727,999	494,550	(9,792,000)	2,430,549	2,430,549
Corporate bonds *(Note 24.3)*	24,203,045	24,203,045	30,900,824	(12,513,922)	42,589,947	42,589,947
Long-term finance leases	28,506	28,506	15,898	(9,797)	34,607	34,607
	47,015,689	**47,015,689**	**91,128,399**	**(35,265,199)**	**102,878,889**	**102,878,889**
TOTAL	**81,292,186**	**81,292,186**	**141,028,776**	**(76,065,206)**	**146,255,756**	**146,255,756**

24. LOANS (continued)

24.1 Loans from banks

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

Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	*Ending balance*		*Maturity date*	*Collateral*
Lender	*Currency*	*Million VND*		
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	VND	7,228,799	From January 2026	(i)
Bank for Investment and Development of Vietnam	VND	3,481,344	From January 2026	(i)
Vietnam International and Commercial Joint Stock Bank	VND	3,474,921	From February 2026	(i)
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	2,302,549	From January 2026	(i)
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	VND	2,216,362	From January 2026	(i)
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	2,139,378	From January 2026	(i)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade	VND	2,063,990	From April 2026	(i)
Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank	VND	1,466,667	From January 2026	(i)
Mizuho Bank., Ltd	USD	1,318,850	From November 2026	None
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	1,220,763	From January 2026	(i)
Prosperity And Growth Commercial Joint Stock Bank	VND	1,199,471	From March 2026	(i)
BNP Paribas in Vietnam	USD	791,310	From May 2026	None
Bac A Commercial Joint Stock Bank	VND	134,483	From February 2026	(i)
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	VND	15,194	From November 2026	(i)
TOTAL		**29,054,081**		

Loans	*Currency*	*Interest*
Non-secured loans	USD	5.83% to 11.50% per annum
Secured loans	VND	5.5% to 15% per annum

(i) As at 31 December 2025, these short-term loans are secured by certain listed shares; rights to properties of project and other benefits related to these assets.

24. LOANS (continued)

24.1 Loans from banks (continued)

Detail of long-term loans from banks, financial institution are presented as below:

		Ending balance		
Lender	*Currency*	*Million VND*	*Maturity date*	*Collateral*
Lenders of the syndicated loan No. 3	VND	21,800,000	From August 2027 to July 2030	(i)
Lenders of the syndicated loan No. 4	VND	17,978,150	From October 2027 to September 2030	(i)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	12,436,831	From September 2028 to July 2032	(i)
In which: Current portion of long-term loans	*VND*	*1,373,442*	*From August 2026 to October 2026*	
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	2,350,000	From February 2027 to November 2030	(i)
In which: Current portion of long-term loans	VND	*400,000*	*From May 2026 to November 2026*	
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	2,110,668	From May 2027 to December 2035	(i)
In which: Current portion of long-term loans	VND	*100,573*	*From May 2026*	
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	VND	2,000,000	December 2027	(i)
EVF General Finance Joint Stock Company	VND	1,000,000	December 2027	(i)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade	VND	22,152	From January 2027 to December 2032	(i)
TOTAL		**59,697,801**		
In which:				
Long-term loans		57,823,786		
Current portion of long-term loans		1,874,015		

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

Loans	*Currency*	*Interest*
Secured loans	VND	7.2% to 14% per annum

(i) As at 31 December 2025, these long-term loans are secured by certain capital contribution, listed shares; rights to properties of project; tangible fixed assets, inventories and other benefits related to these assets.

24. LOANS (continued)

24.2 Loans from counterparties

Long-term loan from counterparties with total principal of VND 2,431 billion, bearing the interest rate from 11 to 12% per annum with maturity date in January 2027.

24.3 Corporate bonds

Currency: million VND

	31 December 2025	*31 December 2024*
Long-term corporate bonds	*55,030,911*	*33,149,316*
In which: Current portion of long-term bonds	*(12,440,964)*	*(8,946,271)*
TOTAL	**42,589,947**	**24,203,045**

24. LOANS (continued)

24.3 *Corporate bonds* (continued)

Currency: million VND

Underwriter	*31 December 2025*	*Maturity date*	*Interest*	*Collateral*
Techcom Securities Joint Stock Company	7,908,983	February 2029	Fixed interest at 11% annum	(i)
Techcom Securities Joint Stock Company	6,875,680	November, December 2028	Fixed interest at 11% annum	(i)
Techcom Securities Joint Stock Company	6,434,833	December 2027	Fixed interest at 12% annum	(i)
Techcom Securities Joint Stock Company	3,959,835	December 2027	Fixed interest at 12% annum	(i)
Techcom Securities Joint Stock Company	3,799,516	October 2027	Fixed interest at 12.5% annum	None
Techcom Securities Joint Stock Company	3,790,839	November 2027	Fixed interest at 12.5% annum	None
Techcom Securities Joint Stock Company	2,981,214	March 2027	Fixed interest at 12% annum	None
Techcom Securities Joint Stock Company	2,083,591	November 2026	Fixed interest at 12% annum	(iii)
Techcom Securities Joint Stock Company	2,490,720	June 2026	Fixed interest at 12% annum	None
Techcom Securities Joint Stock Company	1,995,092	April 2026	Fixed interest at 12% annum	None
Techcom Securities Joint Stock Company	1,995,092	April 2026	Fixed interest at 12% annum	None
Techcom Securities Joint Stock Company	1,994,842	May 2026	Fixed interest at 12% annum	None
Techcom Securities Joint Stock Company	1,977,575	November 2027	Fixed interest at 12% annum	(i)
Techcom Securities Joint Stock Company	1,977,174	October 2027	Fixed interest at 12% annum	(i)
Techcom Securities Joint Stock Company	1,881,627	August 2026	Fixed interest at 12% annum	(ii)
Techcom Securities Joint Stock Company	1,890,591	December 2027	Fixed interest at 12.5% annum	None
Techcom Securities Joint Stock Company	993,707	March 2027	Fixed interest at 12% annum	None
TOTAL	**55,030,911**			
In which:				
Long-term bonds	*42,589,947*			
Current portion of long-term bonds	*12,440,964*			

24. LOANS (continued)

24.3 Corporate bonds (continued)

(i) As at 31 December 2025, these bonds are secured by a number of listed shares.

(ii) As at 31 December 2025, this bond is secured by an asset (excluding land use rights and property ownership rights on the land which owned by a company within Group, a revenue account at a domestic commercial bank, receivables collected from the asset).

(iii) As at 31 December 2025, these bonds are secured by land use right and properties attached to the land in a resort real estate project.

25 PROVISIONS

25.1 Short-term provisions

The short-term provisions balance at 31 December 2025 includes the provision related to a deposit for payments under commercial purchase contracts.

25.2 Long-term provisions

The long-term provisions balance as at 31 December 2025 mainly includes provisions for warranty costs for inventory properties at the Company and its subsidiaries' projects in accordance with the warranty clause in sales and purchase agreements.

26. OWNERS' EQUITY

25.1 Increase and decrease in owners' equity

Currency: million VND

	Issued share capital	*Treasury shares*	*Share premium*	*Other funds belonging to owners' equity*	*Undistributed earnings*	*Non-controlling interests*	*Total*
Previous year							
As at 1 January 2024	43,543,675	-	1,260,023	1,106,316	133,391,779	3,334,513	182,636,306
- Net profit for the year	-	-	-	-	31,801,258	3,271,428	35,072,686
- Change equity interest in existing subsidiaries without loss of control	-	-	-	-	2,017,778	12,083,980	14,101,758
- Acquisition of new subsidiaries	-	-	-	-	-	23,649	23,649
- Appropriation to other reserves	-	-	-	5,000	(5,000)	-	-
- Cash dividends declared	-	-	-	-	-	(605,236)	(605,236)
- Purchase of treasury shares	-	(10,485,188)	-	-	-	-	(10,485,188)
- Reduction in share capital due to treasury shares	(2,469,555)	10,485,188	(8,015,633)	-	-	-	-
As at 31 December 2024	**41,074,120**	**-**	**(6,755,610)**	**1,111,316**	**167,205,815**	**18,108,334**	**220,743,975**
Current year							
As at 1 January 2025	41,074,120	-	(6,755,610)	1,111,316	167,205,815	18,108,334	220,743,975
- Net profit for the period	-	-	-	-	41,107,147	1,003,921	42,111,068
- Acquisition of new subsidiaries	-	-	-	-	-	182,855	182,855
- Disposal of a subsidiary	-	-	-	-	1,902	(30,828)	(28,926)
- Change equity interest in existing subsidiaries without loss of control	-	-	-	-	(7,540,893)	(6,432,240)	(13,973,133)
- Cash dividends declared	-	-	-	-	-	(1,130,241)	(1,130,241)
- Appropriation to other reserves	-	-	-	5,000	(5,000)	-	-
As at 31 December 2025	**41,074,120**	**-**	**(6,755,610)**	**1,116,316**	**200,768,971**	**11,701,801**	**247,905,598**

26. OWNER'S EQUITY (continued)

26.2 *Capital transactions with owners*

	31 December 2025	*Currency: million VND* *31 December 2024*
Contributed share capital from owners		
Beginning balance	41,074,120	43,543,675
Ending balance	41,074,120	43,543,675

26.3 *Ordinary shares and preference shares*

	31 December 2025	*Unit: Shares* *31 December 2024*
Authorised shares	4,107,412,004	4,107,412,004
Issued shares	4,107,412,004	4,107,412,004
Ordinary shares	*4,107,412,004*	*4,107,412,004*
Preference shares		
Shares in circulation	4,107,412,004	4,107,412,004
Ordinary shares	*4,107,412,004*	*4,107,412,004*
Preference shares	-	-

The par value of outstanding shares: VND 10,000 per share (as at 31 December 2024: VND 10,000 per share).

27. REVENUES

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

	Quarter IV 2025	*Currency: million VND* *Quarter IV 2024*
Gross revenue	**103,009,532**	**32,413,479**
In which:		
Revenue from sales of inventory properties	*87,503,312*	*24,384,587*
Revenue from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	*8,370,155*	*3,515,026*
Revenue from rendering real estate management and related services	*753,274*	*770,859*
Others	*6,382,791*	*3,743,007*
Deductions	-	-
Net revenue	**103,009,532**	**32,413,479**

27.2 *Finance income*

	Quarter IV 2025	*Currency: million VND* *Quarter IV 2024*
Income from business and investment co-operation Contracts	4,864,766	8,584,338
Interest income from deposits and lendings	2,400,453	1,843,687
Gain from investment transferred	-	637,370
Other financial income	321,972	242,720
TOTAL	**7,587,191**	**11,308,115**

28. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Quarter IV 2025	*Currency: million VND* *Quarter IV 2024*
Cost of inventory properties sold	55,855,288	13,123,966
Cost of rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	7,321,472	3,148,751
Cost of rendering real estate management and other related services	680,733	646,683
Others	5,529,549	2,740,705
TOTAL	**69,387,042**	**19,660,105**

29. FINANCE EXPENSES

Currency: million VND

	Quarter IV 2025	*Quarter IV 2024*
Loans interest and bond issuance costs	2,788,122	2,972,408
Other finance expenses	3,049,822	2,037,461
TOTAL	**5,837,944**	**5,009,869**

30. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Currency: million VND

	Quarter IV 2025	*Quarter IV 2024*
Selling expenses		
Consultancy, guarantee, commission fees and advertising, marketing expenses	114,504	650,166
Labour costs	185,683	89,267
Others	8,215	45,521
	308,402	**784,954**
General and administrative expenses		
Labour costs	106,990	26,340
Depreciation and amortisation (including amortisation of goodwill)	41,844	43,674
Others	2,283,108	2,129,698
	2,431,942	**2,199,712**
TOTAL	**2,740,344**	**2,984,666**

31. CORPORATE INCOME TAX

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

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

Currency: million VND

	Quarter IV 2025	*Quarter IV 2024*
Current tax expense	6,178,257	471,930
Deferred tax expense	9,571	1,307,811
TOTAL	**6,187,828**	**1,779,741**

32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

32.1 Amount due to and due from related parties

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
Short-term trade receivables *(Note 6)*				
Vietnam Exhibition Fair Center JSC	Affiliate	Receivables from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services and construction services	2,356,998	-
Vingroup JSC	Parent company	Receivables from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services and construction services	1,150,626	1,237,909
Vinfast Trading and Production JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from leasing activities and rendering related services	144,647	246,622
Vinschool JSC	Affiliate	Receivables from sales of inventory properties, Business Co-operation Contract	226,846	168,237
Other affiliates		Other receivables	77,197	594,432
			3,956,314	**2,247,200**
Short-term advances to supplier *(Note 7)*				
Vingroup JSC	Parent company	Advances for rendering services	-	304,807
Vinfast commercial and services trading limited liability company	Affiliate	Advances for purchasing goods and rendering services	67,695	59,897
Other affiliates		Other advances	27,695	49,572
			95,390	**414,276**

32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
Other short-term receivables *(Note 9)*				
Vingroup JSC	Parent company	Capital contribution and deposits for business and investment co-operation Contract	75,000	2,161,377
		Receivables from business and investment co-operation contract	4,233,646	8,344,829
VinFast JSC	Affiliate	Receivables on behalf	-	631,729
		Financial lease receivables	519,057	498,979
Other affiliates		Other receivables	1,276,908	1,374,947
			6,104,611	**13,011,861**
Other long-term receivables *(Note 9)*				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for business and investment co-operation contract	35,690,315	27,543,700
VinFast JSC	Affiliate	Financial lease receivables	20,853,697	15,854,162
VinAcademy Education and Training LLC	Affiliate	Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	2,790,000	2,790,000
VinEG JSC	Affiliate	Receivables from finance lease contract	1,368,355	1,533,048
Other affiliates		Other receivables	63,545	182,706
			60,765,912	**47,903,616**
Other non-current assets *(Note 12)*				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for investment purpose	28,202,000	34,241,549
Vietnam Investment Group JSC	Under common owner	Deposit for investment purpose	25,200,000	-
Vinpearl JSC	Affiliate	Deposit for investment purpose	-	1,058,612
			53,402,000	**35,300,161**

32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

32.1 *Amounts due to and due from related parties* (continued)

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
Short-term trade payables *(Note 19.1)*				
Vinpearl JSC	Affiliate	Payables for goods purchased	7,500	44,404
Vincom Retail LLC	Associate of the Group	Payables for goods purchased	93,503	150,792
Other affiliates		Payables for goods purchased	458,722	110,012
			559,725	**305,208**
Short-term advance from customers *(Note 19.2)*				
Vinpearl JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	12,500,000	-
Vingroup JSC	Parent company	Advances from customers for construction services	6,096,441	2,647,652
Vietnam Exhibition Fair Center JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	472,119	882,613
VinEG Green Energy Solutions JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	-	9,596
			19,068,561	**3,539,861**
Long-term advance from customers *(Note 19.2)*				
Vingroup JSC	Parent company	Advances from customers for construction services	2,440,326	3,312,011
Vietnam Exhibition Fair Center JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	1,642,891	2,245,297
Vinpearl JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	-	602,000
			4,083,217	**6,159,308**

32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

32.1 *Amounts due to and due from related parties* (continued)

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

Currency: million VND

Related parties	*Relationship*	*Transactions*	*Ending balance*	*Beginning balance*
Other short-term payables *(Note 23)*				
Vingroup JSC	Parent company	Other payables	29,262,667	-
Vinschool JSC	Affiliate	Other payables	736,376	699,533
Vincom Retail JSC	Associate of the Group	Other payables	833,337	833,337
Other affiliates		Other payables	1,707,047	63,747,113
			32,539,427	**65,279,983**
Other long-term payables *(Note 23)*				
Vinschool JSC	Affiliate	Deposit received for transfer of assets	4,317,415	2,426,474
Vincom Retail LLC	Associate of the Group	Deposit received for transfer of assets	3,608,870	2,953,000
Vincom Retail JSC	Associate of the Group	Deposit received for transfer of assets	6,200,000	-
			14,126,285	**5,379,474**

32.2 *Details of lending to related parties* *(Note 8)*

Details of short-term and long-term loans to related parties as at 31 December 2025:

Related parties	*Relationship*	*Loan balance*	*Interest rate (%) per annum*	*Maturity date*
Short-term				
Thang Long Real Estate JSC	Affiliate	139,000	12%	2026
		139,000		
Long-term				
VinAcademy Education and Training LLC	Affiliate	6,000,000	12%	2027
		6,000,000		

33. EARNINGS PER SHARE

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

		Currency: million VND
	Current year	*Previous year*
Net profit after tax attributable to ordinary shareholders	41,107,147	19,990,337
Adjust for the effect of dilution	-	-
Net profit attributable to ordinary shareholders adjusted for the effect of dilution	**41,107,147**	**19,990,337**
Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) for basic earnings per share	4,107,412,004	4,354,367,488
Adjust for the effect of dilution	-	-
Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) for basic earnings per share	**4,107,412,004**	**4,354,367,488**

	Currency: VND	
	Current year	*Previous year*
Basic earnings per share	10,008	7,348

33. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

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

Tran Thi Nhu Hieu Preparer	Do Duc Hieu Chief Accoutant	Nguyen Thu Hang Chief Executive Officer

30 January 2026