

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
VINHOMES

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN VINHOMES
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=
Quận Long Biên, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN VINHOMES,
OID.0.9.2342.19200300.100.
1.1=MST:0102671977
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026.03.23
21:12:11
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.2.2

Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN

Số 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 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) kiểm toán 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 năm 2025

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

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

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

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

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



Handwritten signature

☐ 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: tại đường dẫn: <https://vinhomes.vn/vi/bao-cao-tai-chinh>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 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



GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2025

**DISCLOSURE OF DIFFERENCES IN AUDITED FINANCIAL STATEMENTS
ENDED 31 DEC 2025**

Kính gửi/To: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước (State Securities Commission of Vietnam)

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (Ho Chi Minh Stock Exchange)
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (Hanoi Stock Exchange)

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III, Thông tư 96/2020/TT-BTC, ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes") xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp ("LNST") thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

In accordance with Article 4, Clause 14, Chapter III, Circular 96/2020/TT-BTC, issued by the Ministry of Finance on November 16, 2020 and effective from January 1, 2021 guiding information disclosure on the stock market, Vinhomes Joint Stock Company ("Vinhomes") would like to explain the case where net profit after corporate income tax ("Net profit after tax") changes by 10% or more compared to the prior period last year:

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

Chỉ tiêu/ Description	Năm 2025/ 31 Dec 2025	Năm 2024/ 31 Dec 2024	Chênh lệch/ Difference	%	Giải thích (Explanation)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 (Profit after tax of the audited consolidated financial statement ended 31 Dec 2025)	43.334.776	35.072.686	8.262.090	23,6%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025 (Profit after tax of the audited separate financial statement ended 31 December 2025)	35.890.163	32.964.172	2.925.991	8,9%	(ii)

- (i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 tăng 8.262 tỷ đồng, tương ứng tăng 23,6% so với năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Handwritten signature

Net profit after tax of the auditted consolidated financial statement for the year ended 31 Dec 2025 increased by VND 8,262 billion, equivalent to a increase of 23,6% compare to prior year, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 13.375 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm nay tăng so với năm trước;

Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 13,375 billion, mainly due to the increase in revenues during the year compared to the prior year;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 2.487 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ thanh lý thỏa thuận cọc chuyển nhượng cổ phần;

Revenue from financial activities increased by VND 2,487 billion, mainly due to the increase in gain from termination of deposits agreement from share transfer;

- Chi phí tài chính tăng 4.664 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng số dư vay và nợ so với năm trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;

Financial expenses increased by VND 4,664 billion, mainly due to the increase in loan and liabilities balances compared to the prior year to serve business activities;

- Chi phí bán hàng giảm 1.892 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

Selling expenses decreased by VND 1,892 billion, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties delivered in the year;

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 1.595 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do tăng chi phí tài trợ.

General and administrative expenses increased by VND 1,595 billion, mainly due to the increase in donation expenses;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 3.700 tỷ đồng so với năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses increased by VND 3,700 billion due to the increase of taxable profit.

- (ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025 tăng 2.925 tỷ đồng, tương ứng tăng 8,9% so với năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the separate financial statements for the year ended 31 December 2025 increased by VND 2,925 billion, equivalent to the increase of 8.9%, mainly due to the following reasons;

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.154 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm tăng so với năm trước;

Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 1,154 billion, mainly due to the increase in revenues during the year compared to the prior year;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 5.484 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do biến động của các khoản cổ tức được chia;

Revenue from financial activities increased by VND 5,484 billion, mainly due to fluctuations in income from dividends;

- Chi phí tài chính tăng 5.331 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng số dư vay và nợ so với năm trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;

Financial expenses increased by VND 5,331 billion, mainly due to the increase in loan and liabilities balances compared to the prior year to finance business activities;

- Chi phí bán hàng giảm 1.637 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

Selling expenses decreased by VND 1,637 billion, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties handed over in the year;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 1,127 tỷ đồng so với năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses decreased by VND 1,127 billion due to the decrease of taxable profit.



Nơi nhận/Recipients:

- Như trên /As above.
- Lưu / Archived

Người đại diện theo pháp luật/

Legal representative



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng



hr

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 99
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	100 - 104

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 hai chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam và Đường Hà Nội, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập
Ông Hoàng 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 Văn Quỳnh	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên	
Bà Hoàng Thị Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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



Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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



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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 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.



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

3081180
CÔNG T
TNHH
ST & V
IỆT N.
HỒ HỒ



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11536456/68627498-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 99, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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





Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Sổ Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Phạm Việt Anh
Kiểm toán viên
Sổ Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5056-2022-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026



BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		496.890.087	285.478.928
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	49.961.891	28.780.123
111	1. Tiền		18.741.905	21.633.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		31.219.986	7.146.307
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	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		219.949.950	168.405.984
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	23.488.063	19.307.872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	67.413.379	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	124.910.100	117.395.914
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(266.529)	(321.084)
140	IV. Hàng tồn kho	11	131.414.569	54.696.048
141	1. Hàng tồn kho		131.520.017	54.753.923
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(105.448)	(57.875)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		93.304.499	28.204.901
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.978.395	1.076.963
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.397.303	1.230.545
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	56.085	53.619
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	88.872.716	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	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		290.967.180	278.730.432
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		71.613.853	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	65.612.508	96.773.515
220	II. Tài sản cố định		22.356.422	14.622.184
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	21.268.642	13.573.081
222	Nguyên giá		24.605.666	15.982.471
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.337.024)	(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 khấu hao lũy kế		(1.324)	(2.413)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	1.020.109	997.482
228	Nguyên giá		1.484.761	1.387.968
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(464.652)	(390.486)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	15.919.397	16.916.463
231	1. Nguyên giá		18.724.094	19.137.718
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.804.697)	(2.221.255)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		95.922.435	81.990.475
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	95.922.435	81.990.475
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	12.417.414	12.519.070
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	192.819	190.680
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	12.222.096	12.294.236
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	2.499	34.154
260	VI. Tài sản dài hạn khác		72.737.659	45.011.920
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	4.100.653	2.875.918
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	36.3	1.000.778	1.182.429
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	67.341.923	40.471.695
269	4. Lợi thế thương mại	20	294.305	481.878
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		787.857.267	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	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		538.640.560	343.465.385
310	I. Nợ ngắn hạn		343.090.159	278.532.295
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	19.961.475	19.959.952
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	87.602.669	40.286.424
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	14.181.866	15.274.556
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	60.793.730	39.485.587
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	316.958	405.254
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	116.577.331	128.360.598
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	43.376.868	34.276.497
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	279.262	483.427
330	II. Nợ dài hạn		195.550.401	64.933.090
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	21.2	6.486.026	6.159.308
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	23	66.245	305.477
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	364.063	497.493
337	4. Phải trả dài hạn khác	25	81.470.054	7.221.076
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	102.945.886	47.015.689
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	2.171.919	1.464.041
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	27	2.046.208	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	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		249.216.707	220.743.975
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	249.216.707	220.743.975
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		41.074.120	41.074.120
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		41.074.120	41.074.120
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(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		202.644.241	167.205.815
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		167.200.815	133.386.779
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		35.443.426	33.819.036
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		11.137.640	18.108.334
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		787.857.267	564.209.360

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Như Hiếu
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	153.270.923	102.323.186
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	153.270.923	102.323.186
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(106.928.352)	(69.355.949)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		46.342.571	32.967.237
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	29.331.638	26.844.293
22	7. Chi phí tài chính	31	(15.151.171)	(10.487.365)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(11.213.790)	(7.589.251)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	19.1	2.139	3.211
25	9. Chi phí bán hàng	32	(1.899.284)	(3.791.457)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(6.188.358)	(4.593.011)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		52.437.535	40.942.908
31	12. Thu nhập khác	33	1.371.116	1.163.593
32	13. Chi phí khác	34	(998.745)	(1.258.552)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		372.371	(94.959)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		52.809.906	40.847.949
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.1	(8.585.601)	(5.667.211)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	36.3	(889.529)	(108.052)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		43.334.776	35.072.686



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		41.895.255	31.801.258
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.439.521	3.271.428

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	10.200	7.348
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	10.200	7.348

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Như Hiếu
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

33008
CỔ
T
RNST
VIỆT
H PHỐ

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		52.809.906	40.847.949
02	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn TSCĐ vô hình và phân bổ lợi thế thương mại	35	2.298.141	1.800.478
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/ dự phòng		(353.874)	205.980
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		43.653	245.798
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(28.111.513)	(24.574.340)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	31	11.213.790	7.589.251
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		37.900.103	26.115.116
09	Tăng các khoản phải thu		(17.468.896)	(95.391.366)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(77.165.997)	7.568.800
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		117.528.128	59.350.686
12	Tăng chi phí trả trước		(2.137.131)	(674.134)
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		3.628.250	(1.500.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.429.153)	(6.976.847)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(7.666.163)	(10.891.805)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		41.189.141	(22.399.550)

1180
G TY
IHH
& YO
NA
HOC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	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		(15.430.822)	(10.645.071)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		4.660.874	2.469.768
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(35.399.908)	(17.790.617)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		46.089.440	8.289.318
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(135.325.650)	(38.422.610)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		25.317.321	65.870.603
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		32.000.767	15.613.124
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(78.087.978)	25.384.515
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	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		137.179.577	80.497.407
34	Tiền trả nợ gốc vay		(77.968.571)	(57.737.006)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả	28.1	(1.130.401)	(605.236)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		58.080.605	11.691.977

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		21.181.768	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	5	49.961.891	28.780.123

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Như Hiếu
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 43 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con, tên viết tắt và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con được trình bày trong Phụ lục 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 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 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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.

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

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

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Công ty và các công ty con chỉ ghi nhận khoản lãi tương ứng với phần sở hữu của các bên khác trong công ty liên doanh, liên kết. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Công ty và các công ty con được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tiến độ thu hồi tài sản trên báo cáo của công ty liên doanh, liên kết.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng và các khoản đầu tư có thời hạn thu hồi không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng hóa xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa khác

Đối với hàng tồn kho của hoạt động khai thác sản xuất đá, Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị được xác định như sau:

- | | |
|--|--|
| Nguyên vật liệu và hàng hóa, công cụ dụng cụ | - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm | - Giá gốc thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền. |

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

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

3.3 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 trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như: dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

3.5 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

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

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại Thuyết minh số 3.23 – *Ghi nhận doanh thu*, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 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	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 10 năm
Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao.	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.23, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trên bảng cân đối kế toán 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 xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Trong trường hợp trước ngày Công ty và các công ty con nắm quyền kiểm soát, khoản đầu tư là một khoản đầu tư vào công ty liên kết, hoặc là một khoản đầu tư dài hạn và việc mua công ty con đó là hợp nhất kinh doanh, khi chuẩn bị báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty và các công ty con cần đánh giá lại giá trị khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày mua và ghi nhận lãi lỗ, nếu có, trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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.

Thay đổi lợi ích vốn chủ sở hữu trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát

Khi Công ty và các công ty con mua thêm lợi ích trong công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tương ứng với phần lợi ích mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Khi Công ty và các công ty con của mình chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tương ứng với phần lợi ích đã chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 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.

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Công ty và các công ty con chỉ ghi nhận khoản lãi tương ứng với phần sở hữu của các bên khác trong công ty liên doanh, liên kết. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Công ty và các công ty con được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tiến độ thu hồi tài sản trên báo cáo của công ty liên doanh, liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Công ty và các công ty con ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm bên được đầu tư không còn là công ty liên doanh, liên kết. Khi dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu, Công ty và các công ty con tái phân loại toàn bộ các khoản đã được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo cách thức tương tự như khi bên được đầu tư trực tiếp thanh lý các tài sản và nợ phải trả liên quan. Số dư còn lại của các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

Công ty và các công ty con đánh giá hợp đồng rủi ro lớn là hợp đồng mà trong đó, chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

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

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

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 *Trái phiếu thường*

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

3.20 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

3.21 *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 được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

3.22 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.25 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

3.26 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.26 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận 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.

3.27 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.28 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.

3.29 Các bên liên quan

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

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 2 ("Công ty Lighthouse 2")

Trong tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 100% vốn góp trong Công ty Lighthouse 2 cho một đối tác với giá phí 2.612 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 401 tỷ VND (Thuyết minh số 29.2). Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Lighthouse 2.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinsmart Future ("Công ty Vinsmart Future") (trước đây là Công ty VinIT)

Trong tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 79% cổ phần trong Công ty Vinsmart Future cho một công ty trong Tập đoàn với giá phí 112 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 42 tỷ VND (Thuyết minh số 29.2). Sau giao dịch này, Công ty và các công ty con không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Vinsmart Future.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 Giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con (tiếp theo)

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long ("Công ty Hoàng Long")

Tháng 7 năm 2025, Công ty đã thành lập và góp vốn vào Công ty Hoàng Long, với tỷ lệ vốn góp là 99,96% vốn điều lệ của công ty con này, bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất tại một dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Tháng 9 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 98,50% phần vốn góp tại công ty con trên cho các đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 5.222 tỷ VND.

Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 3.126 tỷ VND (Thuyết minh số 29.2). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con trên và khoản đầu tư còn lại vào công ty con này được ghi nhận là đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2).

4.2 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong năm, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của các công ty sau từ các đối tác. Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng việc mua cổ phần của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

Mua Công ty Cổ phần giải pháp năng lượng VinES ("Công ty VinES"), công ty con mới

Tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty VinES từ các đối tác với tổng giá phí là 12.300 tỷ VND. Theo đó, Công ty VinES trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty VinES là một trong 3 nhà đầu tư liên danh làm chủ đầu tư một dự án bất động sản.

Mua Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hương Dương ("Công ty Hương Dương"), công ty con mới

Tháng 12 năm 2025, Công ty và một công ty con đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 80,6% phần vốn góp trong Công ty Hương Dương từ các cá nhân với tổng giá phí là 7.650 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hương Dương trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Hương Dương nắm giữ khoản đầu tư tương ứng 35% vốn góp trong một công ty con hiện hữu của Công ty. Thông qua giao dịch nhận chuyển nhượng này, Công ty và các công ty con đã gián tiếp tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu này. Theo đó, chênh lệch giữa giá phí chuyển nhượng và giá trị tài sản thuần của Công ty Hương Dương tương ứng với tỷ lệ chuyển nhượng tại ngày nhận chuyển nhượng này được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 28).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	3.236	2.231
Tiền gửi ngân hàng	18.738.669	21.631.585
Các khoản tương đương tiền	31.219.986	7.146.307
TỔNG CỘNG	49.961.891	28.780.123

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tiền gửi ngân hàng của Công ty bao gồm số dư trong các tài khoản chung giữa Công ty và một số bên liên quan. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các bên liên quan này liên quan đến một số dự án bất động sản ("Dự án"), Công ty và các công ty này đã mở một số tài khoản thanh toán chung. Các công ty này đã uỷ quyền cho Công ty quản lý các tài khoản thanh toán chung này để thực hiện Dự án và tối ưu hoá dòng tiền. Theo đó, Công ty ghi nhận các số dư của các tài khoản thanh toán chung này ở khoản mục Tiền và các khoản tương đương tiền.

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

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

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng, thế chấp liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Công ty với tổng số tiền là 875 tỷ VND.

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	334.482	468.276
- Đồng Rúp (RUB)	6.972	878
- Euro (EUR)	684	8.292



THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	2.259.178	2.259.178	1.763.622	1.763.622
TỔNG CỘNG	2.259.178	2.259.178	1.763.622	1.763.622

- (i) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 có kỳ hạn gốc từ 3 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 7,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,5%/năm đến 6%/năm).

Các khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm quỹ bảo trì với số dư là 1.869 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Quỹ bảo trì cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, quỹ bảo trì cho biệt thự sẽ do Công ty và các công ty con quản lý.

Số dư tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm một số khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với tổng số tiền là 350 tỷ VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	10.700.924	12.171.893
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	4.467.081	2.516.338
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	6.472.597	2.599.689
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	481.937	353.794
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	279.830	469.809
Phải thu khác	1.085.694	1.196.349
TỔNG CỘNG	23.488.063	19.307.872
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	19.154.478	17.060.672
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	4.333.585	2.247.200
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(121.334)	(75.933)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	67.321.002	23.179.123
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	92.377	414.276
TỔNG CỘNG	67.413.379	23.593.399
Dự phòng trả trước cho người bán	(221)	(25.690)
Trong đó, khoản ứng trước chiếm trên 10% tổng số dư		
Đối tác doanh nghiệp số 1	34.159.749	5.176.477
Đối tác doanh nghiệp số 2	14.200.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	4.265.937	1.357.741
Các khoản cho vay các bên liên quan (ii) (Thuyết minh số 37)	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 đối tác doanh nghiệp và cá nhân	1.345	10.896.805
Các khoản cho vay các bên liên quan (ii) (Thuyết minh số 37)	6.000.000	-
TỔNG CỘNG	6.001.345	10.896.805

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm:
- Khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 2.315 tỷ VND, đáo hạn từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất từ 11% đến 12%/năm; và
 - Khoản cho vay các đối tác cá nhân với tổng giá trị 1.951 tỷ VND, đáo hạn trong tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 7%/năm.
- (ii) Các khoản cho vay bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không có tài sản đảm bảo, đáo hạn từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 2 năm 2027 và hưởng lãi suất 12%/năm.

JOB
CÔNG
T
NST
IẾT
PH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	91.065.995	65.734.937
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	15.687.685	26.974.452
Phải thu từ hủy hợp đồng đặt cọc	8.504.168	6.465.000
Phải thu từ lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác	4.638.439	3.432.452
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	1.320.032	8.403.287
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (iv)	1.990.028	1.575.917
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	875.231	663.635
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)	571.148	2.161.377
Phải thu khác	257.374	1.984.857
TỔNG CỘNG	124.910.100	117.395.914
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(144.974)	(213.461)
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	122.884.747	104.384.053
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	2.025.353	13.011.861
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (v)	38.791.024	30.765.175
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	22.114.106	17.479.916
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	3.998.777	-
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	-	48.000.000
Phải thu khác	708.601	528.424
TỔNG CỘNG	65.612.508	96.773.515
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	927.811	48.869.899
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	64.684.697	47.903.616

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một số công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 37)

(ii) Chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (Thuyết minh số 25). Các khoản tạm ứng này bao gồm tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận. Một số khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng lợi nhuận được phân chia hưởng lãi suất 12%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm phải thu từ lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ tối cao và một đối tác doanh nghiệp, cho mục đích phát triển các dự án bất động sản.
- (iv) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc chi hỗ các chi phí xây dựng theo các thỏa thuận bồi hoàn với các đối tác và chi phí vận hành các cầu phần bất động sản đang được Công ty cho thuê theo các thỏa thuận hợp tác kinh doanh với đối tác.
- (v) Trong đó, chủ yếu bao gồm:
 - Khoản góp vốn với tổng giá trị 12.196 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác liên danh cùng phát triển một dự án bất động sản;
 - Khoản góp vốn 2.790 tỷ VND cho một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh;
 - Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 23.659 tỷ VND cho một số công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh; và
 - Khoản đặt cọc với giá trị 341,5 tỷ VND cho một đối tác cho mục đích đảm bảo ký kết hợp đồng để mua thêm phần vốn góp trong một công ty con.

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đối tượng nợ						
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	345.900	79.371	266.529	723.476	402.392	321.084
TỔNG CỘNG	345.900	79.371	266.529	723.476	402.392	321.084

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	106.955.459	-	38.573.211	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	13.572.803	-	5.242.808	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (iii)	9.345.047	(7.073)	7.928.920	(7.073)
Bất động sản mua để bán	120.932	(1.190)	1.795.665	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	1.525.776	(97.185)	1.213.319	(49.612)
TỔNG CỘNG	131.520.017	(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 Global Gate Hạ Long, Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh, Dự án Vinhomes Green Paradise, Dự án Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Vinhomes Ocean Park 3, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Golden City, Dự án Vinhomes Green 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, xây dựng và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 45.557 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty, các công ty con và một công ty trong cùng tập đoàn.

Chi tiết tình hình tăng/giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu kỳ	57.875	54.153
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	47.573	3.722
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	-	-
Số cuối kỳ	105.448	57.875

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.299.147	871.726
Chi phí trả trước liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	502.068	123.205
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	177.180	82.032
TỔNG CỘNG	1.978.395	1.076.963
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	2.480.426	1.862.626
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.289.519	709.549
Chi phí trả trước dài hạn khác	330.708	303.743
TỔNG CỘNG	4.100.653	2.875.918

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

13. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	88.791.672	25.626.349
Tài sản khác	81.044	217.425
TỔNG CỘNG	88.872.716	25.843.774
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	87.814.104	25.843.774
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.058.612	-
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	66.309.587	39.109.359
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.336	1.032.336
Tài sản khác	-	330.000
TỔNG CỘNG	67.341.923	40.471.695
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	13.939.923	5.171.534
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	53.402.000	35.300.161

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Các khoản này liên quan đến các dự án bất động sản mà Công ty có kế hoạch đầu tư phát triển trong tương lai, chủ yếu bao gồm:
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để giải phóng mặt bằng cho một dự án bất động sản theo hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và đối tác này. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn;
 - Các khoản đặt cọc với giá trị 74.708 tỷ VND cho các đối tác để hợp tác phát triển và nhận chuyển nhượng một số dự án bất động sản tiềm năng; và
 - Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 2.084 tỷ VND cho các đối tác và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty.
- (ii) Bao gồm:
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 53.402 tỷ VND cho một số công ty trong cùng Tập đoàn và bên liên quan cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
 - Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 6.210 tỷ VND cho một số đối tác để hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
 - Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 5.392 tỷ VND cho một đối tác để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu các dự án bất động sản; và
 - Khoản đặt cọc với giá trị 1.306 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản trong một dự án bất động sản.
- (iii) Khoản đặt cọc cho một đối tác cho các hợp đồng mua bán hàng hóa trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: triệu VND	
					Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	8.963.657	5.035.035	1.921.719	37.758	24.302	15.982.471
Mua trong năm	18.456	2.027.137	1.785.538	1.757	36.613	3.869.501
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.224.477	270.982	-	-	-	4.495.459
Thanh lý, nhượng bán	(93.218)	(129.842)	(30.182)	(453)	(29)	(253.724)
Tăng/(giảm) khác	888.103	(376.144)	-	-	-	511.959
Số cuối năm	14.001.475	6.827.168	3.677.075	39.062	60.886	24.605.666
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	40.119	134.917	23.077	25.315	15.933	239.361
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	954.745	1.214.338	198.825	31.415	10.067	2.409.390
Khấu hao trong năm	397.790	643.015	345.238	955	48.328	1.435.326
Thanh lý, nhượng bán	(1.441)	(35.724)	(9.905)	(453)	-	(47.523)
Tăng/(giảm) khác	6.670	(466.839)	-	-	-	(460.169)
Số cuối năm	1.357.764	1.354.790	534.158	31.917	58.395	3.337.024
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	8.008.912	3.820.697	1.722.894	6.343	14.235	13.573.081
Số cuối năm	12.643.711	5.472.378	3.142.917	7.145	2.491	21.268.642

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 5.302 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của các công ty con và một công ty trong cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

						Đơn vị tính: triệu VND	
						Tài sản có định khác	Tổng cộng
						Bản quyền, bằng sáng chế	
						Quyền sử dụng đất	
						Phản mềm máy tính	
						Lợi thế quyền khai thác mỏ	
Nguyên giá:							
Số đầu năm	1.165.109	209.851	4.087	4.138	4.783	1.387.968	
Mua trong năm	-	23.323	-	-	77.588	100.911	
Giảm khác	-	(1.954)	-	-	(2.164)	(4.118)	
Số cuối năm	1.165.109	231.220	4.087	4.138	80.207	1.484.761	
Trong đó:							
Đã hao mòn hết	-	160.035	-	4.138	2.335	166.508	
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số đầu năm	183.858	198.727	-	4.138	3.763	390.486	
Hao mòn trong năm	37.502	14.595	-	-	25.157	77.254	
Giảm khác	-	(1.048)	-	-	(2.040)	(3.088)	
Số cuối năm	221.360	212.274	-	4.138	26.880	464.652	
Giá trị còn lại:							
Số đầu năm	981.251	11.124	4.087	-	1.020	997.482	
Số cuối năm	943.749	18.946	4.087	-	53.327	1.020.109	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	17.152.296	1.985.422	19.137.718
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.949.686	356.028	2.305.714
Thanh lý, nhượng bán	(1.525.059)	(182.274)	(1.707.333)
Giảm khác	(856.948)	(155.057)	(1.012.005)
Số cuối năm	16.719.975	2.004.119	18.724.094
Trong đó:			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	221.425	221.425
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	1.426.630	794.625	2.221.255
Khấu hao trong năm	311.251	326.592	637.843
Thanh lý, nhượng bán	(32.718)	-	(32.718)
Giảm khác	(14.065)	(7.618)	(21.683)
Số cuối năm	1.691.098	1.113.599	2.804.697
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	15.725.666	1.190.797	16.916.463
Số cuối năm	15.028.877	890.520	15.919.397

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 3.961 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty, các công ty con, và một công ty trong cùng Tập đoàn.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 2.464 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 trực tiếp và huy động vốn khác nhằm đầu tư xây dựng các dự án của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và huy động vốn khác có lãi suất từ 5,5%/năm đến 16%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6,6%/năm đến 16%/năm).

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế	19.891.667	19.262.734
Dự án Vinhomes City Royal	15.367.708	9.315.336
Dự án Vinhomes Green Paradise	10.883.621	13.612.851

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, chi phí xây dựng dở dang có giá trị ghi sổ là 14.372 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty và một số công ty con và một công ty con trong cùng tập đoàn.

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1)	192.819	-	190.680	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.2)	12.222.096	-	12.294.236	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	2.499	-	34.154	-
TỔNG CỘNG	12.417.414	-	12.519.070	-

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản tiền gửi với số dư là 1 tỷ VND, có kỳ hạn gốc trên 12 tháng, với lãi suất 4,7%/năm, được thế chấp tại một ngân hàng để bảo đảm cho một khoản vay của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Chè biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	36,38	Tổ dân phố 13, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, 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 Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Giá trị đầu tư vào		Tổng cộng
	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
Phản lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	(1.987)	15.396	13.409
Phản lũy nhuận từ công ty liên kết	11	2.128	2.139
Số cuối năm	(1.976)	17.524	15.548
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	87.294	103.386	190.680
Số cuối năm	87.305	105.514	192.819

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần VYHT	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY")	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	-	1.017.955	4,66	4,66	900.144	-	1.338.393
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.959	-	(*)	19,82	19,82	614.959	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.620	-	(*)	10,00	10,00	363.620	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (i)	-	51,00	342.909	-	(*)	-	51,00	342.909	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long ("Công ty Hoàng Long") (ii)	1,46	1,46	76.360	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife") (iii)	10,00	10,00	50.500	-	(*)	10,00	10,00	199.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	1,00	1,00	22.223	-	(*)	1,00	1,00	22.223	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BDS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
TỔNG CỘNG			12.222.096	-				12.294.236	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.2 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (*) Công ty và các công ty con chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.
- (ii) Tháng 7 năm 2025, Công ty đã thành lập và góp vốn vào Công ty Hoàng Long với tỷ lệ vốn góp là 99,96% vốn điều lệ của công ty con này. Tháng 9 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 98,50% phần vốn góp tại công ty con trên cho các đối tác. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con trên và khoản đầu tư còn lại vào công ty Hoàng Long được ghi nhận là đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.
- (iii) Trong năm 2025, Công ty và các công ty con đã nhận hoàn trả một phần vốn góp theo tỷ lệ sở hữu tương ứng với số tiền là 148,5 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Newlife.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. 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 Vinhomes (*)	Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Công ty Tân Liên Phát (*)	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty Vinsmart Future	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng	
Nguyên giá:											
Số đầu năm	369.867	288.149	1.235	115.728	115.728	337.767	153.044	76.637	200.770	1.543.197	
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	(76.637)	-	(76.637)	
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	115.728	337.767	153.044	-	200.770	1.466.560	
Phân bổ lũy kế:											
Số đầu năm	297.433	231.718	994	80.043	80.043	233.617	100.804	36.182	80.528	1.061.319	
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	(36.182)	-	(36.182)	
Phân bổ trong năm	36.925	28.767	124	11.557	11.557	33.731	15.278	-	20.736	147.118	
Số cuối năm	334.358	260.485	1.118	91.600	91.600	267.348	116.082	-	101.264	1.172.255	
Giá trị còn lại:											
Số đầu năm	72.434	56.431	241	35.685	35.685	104.150	52.240	40.455	120.242	481.878	
Số cuối năm	35.509	27.664	117	24.128	24.128	70.419	36.962	-	99.506	294.305	

(*) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty trong năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢP, 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	8.585.601	(7.666.163)	8.064.870
Tiền sử dụng đất, thuế đất	3.407.735	52.260.860	(52.979.027)	2.689.568
Thuế giá trị gia tăng	3.967.989	8.910.369	(10.522.227)	2.356.131
Thuế thu nhập cá nhân	230.080	1.434.607	(1.519.505)	145.182
Các loại thuế khác	523.320	959.750	(556.955)	926.115
TỔNG CỘNG	15.274.556	72.151.187	(73.243.877)	14.181.866
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.452	-	(23.332)	12.120
Các loại thuế khác	18.167	25.798	-	43.965
TỔNG CỘNG	53.619	25.798	(23.332)	56.085

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản, các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bán giao	44.322.239	19.389.258
Trích trước chi phí xây dựng của hoạt động xây dựng, tổng thầu xây dựng, tư vấn xây dựng và hoạt động bất động sản	8.181.530	11.310.952
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	4.732.684	6.289.759
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.479.767	1.413.920
Trích trước các chi phí khác	2.077.510	1.081.698
TỔNG CỘNG	60.793.730	39.485.587
Dài hạn		
Trích trước lãi vay phải trả	18.047	305.399
Trích trước các chi phí khác	48.198	78
TỔNG CỘNG	66.245	305.477

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	233.168	344.479
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	78.071	47.688
Doanh thu chưa thực hiện khác	5.719	13.087
TỔNG CỘNG	316.958	405.254
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	210.034	286.189
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	154.029	211.304
TỔNG CỘNG	364.063	497.493

25. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (i)	51.358.795	34.893.366
Phải trả từ lợi nhuận chia sẻ và các nghĩa vụ khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	31.551.461	70.015.276
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (iii)	17.317.798	17.545.441
Các khoản phải trả từ chi hộ (iv)	8.224.792	712.092
Phải trả theo Thư tín dụng (v)	2.671.708	-
Kinh phí bảo trì phải trả (vi)	1.901.717	1.786.830
Nhận đặt cọc, ký quỹ từ các đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng các khoản đầu tư (vii)	1.871.136	1.216.500
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.679.924	2.191.093
TỔNG CỘNG	116.577.331	128.360.598
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	84.924.311	63.080.615
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	31.653.020	65.279.983
Dài hạn		
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (i)	66.117.500	5.189.376
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (iii)	14.959.622	1.690.096
Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (vii)	234.900	234.900
Các khoản phải trả dài hạn khác	158.032	106.704
TỔNG CỘNG	81.470.054	7.221.076
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn khác cho các bên khác	66.445.342	1.841.602
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	15.024.712	5.379.474

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản tại một số dự án của Công ty và các công ty con.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:
 - ▶ Khoản phải trả 1.377 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty trong Tập đoàn và các lợi ích thu được từ việc sử dụng nguồn tiền trong các tài khoản thanh toán chung này như được trình bày tại Thuyết minh số 5;
 - ▶ Khoản phải trả 22.308 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty trong Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 5; và
 - ▶ Các khoản phải trả lợi nhuận chia sẻ cho một số đối tác với giá trị 7.866 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng, các đối tác doanh nghiệp và các công ty trong cùng Tập đoàn 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.
- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản phải trả Tập đoàn Vingroup – Công ty CP giá trị 6.754 tỷ VND liên quan đến hợp đồng liên danh một dự án bất động sản, theo đó các chi phí mà Tập đoàn đã đầu tư sẽ được Công ty bồi hoàn lại cho Tập đoàn.
- (v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản phải trả theo hình thức thư tín dụng miễn truy đòi bộ chứng từ với mức phí 14%/năm.
- (vi) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà thấp tầng, chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (vii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm tiền đặt cọc nhận được từ các đối tác cho mục đích chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con và các khoản đầu tư khác nắm giữ bởi Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	21.277.020	21.277.020	46.080.301	(38.303.242)	29.054.079	29.054.079
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	3.727.871	3.727.871	3.241.248	(5.095.104)	1.874.015	1.874.015
Vay ngắn hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	10.000	10.000	6.082.000	(6.092.000)	-	-
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	307.550	307.550	-	(307.550)	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	8.946.271	8.946.271	12.494.693	(9.000.000)	12.440.964	12.440.964
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	7.785	7.785	4.204	(4.179)	7.810	7.810
	34.276.497	34.276.497	67.902.446	(58.802.075)	43.376.868	43.376.868
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	11.056.139	11.056.139	59.282.580	(13.514.930)	56.823.789	56.823.789
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 26.2)	10.951.999	10.951.999	1.297.550	(9.757.001)	2.492.548	2.492.548
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.3)	24.203.045	24.203.045	31.716.706	(13.262.806)	42.656.945	42.656.945
Nợ thuê tài chính dài hạn Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	28.506	28.506	17.512	(11.414)	34.604	34.604
	776.000	776.000	197.000	(35.000)	938.000	938.000
	47.015.689	47.015.689	92.511.348	(36.581.151)	102.945.886	102.945.886
TỔNG CỘNG	81.292.186	81.292.186	160.413.794	(95.383.226)	146.322.754	146.322.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 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	7.228.796	Từ tháng 1 đến tháng 10 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	3.481.344	Từ tháng 1 đến tháng 10 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	3.474.921	Từ tháng 2 đến tháng 9 năm 2026	(iii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.302.549	Từ tháng 1 đến tháng 9 năm 2026	(iv)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	42.216.362	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026	(v)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.139.378	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026	(vi)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	2.063.990	Tháng 4 năm 2026	(vii)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	1.466.667	Từ tháng 1 đến tháng 11 năm 2026	(viii)
Ngân hàng Mizuho – Hà Nội	USD	1.318.850	Tháng 11 năm 2026	Không có
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	1.220.763	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026	(ix)
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	1.199.471	Từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2026	(x)
Ngân hàng BNP Paribas	USD	791.310	Tháng 5 năm 2026	Không có
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	134.483	Từ tháng 2 đến tháng 4 năm 2026	(x)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	15.195	Tháng 11 năm 2026	(xi)
TỔNG CỘNG		29.054.079		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 5,5%/năm đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất trong năm từ 5,8%/năm đến 6,8%/năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của các công ty trong Tập đoàn, một công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một số cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP nắm giữ bởi các bên liên quan, một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11) và chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18).
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một số hàng tồn kho của một công ty con (Thuyết minh số 11), một bất động sản đầu tư của một công ty con (Thuyết minh số 16), và quyền phải thu từ các hợp đồng xây dựng giữa một công ty con với Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty và của một công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và cam kết bảo lãnh thanh toán của Công ty.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các trung tâm thương mại thuộc sở hữu của các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 11 và số 18) nắm giữ bởi Công ty, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một công ty con (Thuyết minh số 18) và một đối tác, một số nhà xưởng, máy móc thiết bị của các công ty trong Tập đoàn, một hợp đồng tiền gửi của Công ty, một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một số cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup nắm giữ bởi một bên liên quan, và một số hàng tồn kho, chi phí xây dựng cơ bản dở dang, và tài sản cố định liên quan đến hai dự án bất động sản của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một số cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một số tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14) của một công ty con và một số lợi ích khác liên quan đến tài sản này.
- (vii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16).
- (viii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, và quyền phải thu từ các hợp đồng xây dựng giữa một công ty con với Công ty và một số công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (ix) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (x) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- (xi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11) của một công ty con.

ĐÃ
ĐƯỢC
TỔNG
KIỂM
TRA
CHẤM
ĐÓNG
CHỮ

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	VND	21.800.000	Tháng 7 năm 2030	(i)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	VND	17.978.151	Tháng 9 năm 2030	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	VND	6.729.585	Tháng 7 năm 2032	(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	5.707.248	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 2 năm 2029	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	1.373.442		
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.350.000	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 11 năm 2030	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	400.000		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	2.000.000	Tháng 12 năm 2027	(vi)
Ngân hàng TNHH Một thành viên Số Viki (*)	VND	1.955.808	Tháng 12 năm 2035	(vii)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	154.860		(viii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	100.573		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	22.152	Tháng 1 năm 2027	(ix)
TỔNG CỘNG		58.697.804		
Trong đó:				
Vay dài hạn		56.823.789		
Vay dài hạn đến hạn trả		1.874.015		

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay dài hạn này ("Khoản nợ được mua bán") được Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh bán cho Ngân hàng TNHH Một thành viên Số Viki ("Bên mua nợ"), theo đó Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh chuyển giao các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng bảo đảm đối với Khoản nợ được mua bán cho Bên mua nợ, bao gồm và không giới hạn quyền nhận thanh toán/trả nợ đối với Khoản nợ được mua bán, quyền được tiếp tục nhận tài sản đảm bảo và quyền xử lý tài sản đảm bảo của Khoản nợ được mua bán.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 7,2%/năm đến 12%/năm

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), và một số chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18) liên quan đến một dự án bất động sản của một công ty con.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), bao gồm quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai, nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến các hàng tồn kho này tại một dự án bất động sản của Công ty.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11) và một số chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18) liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty (Thuyết minh số 11), một bất động sản đầu tư của Công ty (Thuyết minh số 16), và một số máy móc thiết bị hình thành từ vốn vay của một công ty con.
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), một bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), không bao gồm quyền sử dụng đất, nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án được nắm giữ bởi một công ty con, một số tài sản cố định của một công ty con (Thuyết minh số 14).
- (vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, phần vốn góp của Công ty và một công ty con trong một số công ty con khác, cam kết bảo lãnh của một công ty con cho nghĩa vụ của Công ty và một công ty con khác.
- (vii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, phần vốn góp của Công ty trong một công ty con, một số chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18) của một công ty con, nguồn thu của một công ty con từ cho thuê nhà xưởng đối với một công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và cam kết bảo lãnh của Công ty.
- (viii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của các công ty trong Tập đoàn và một số thiết bị xây dựng của một công ty con (Thuyết minh số 14).
- (ix) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số quyền sử dụng đất, nhà xưởng gắn liền với đất (Thuyết minh số 14) của một công ty con và cam kết bảo lãnh thanh toán của Công ty và một công ty con khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay từ các đối tác

Chủ yếu bao gồm:

- Các khoản đi vay dài hạn từ hai (2) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 1.493 tỷ VND, chịu lãi suất 12%/năm và đáo hạn vào tháng 1 năm 2027.
- Một khoản đi vay dài hạn từ một (1) đối tác định chế tài chính với tổng giá trị 1.000 tỷ VND, chịu lãi suất 9,5%/năm, đáo hạn vào tháng 12 năm 2027 và được đảm bảo bằng bảo lãnh vay vốn của một ngân hàng thương mại cổ phần.

26.3 Trái phiếu phát hành

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu dài hạn phát hành	55.097.909	33.149.316
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(12.440.964)	(8.946.271)
TỔNG CỘNG	42.656.945	24.203.045

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND				
Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	9.480.947	Từ tháng 10 đến tháng 12 năm 2027	(*)	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	7.893.951	Tháng 2 năm 2029	(**)	(i)
	6.908.462	Tháng 11 năm 2028	(**)	(i)
	6.434.833	Tháng 12 năm 2027	(*)	(i)
	3.959.833	Tháng 12 năm 2027	(*)	(i)
	2.981.214	Tháng 3 năm 2027	(*)	Không
	2.490.720	Tháng 6 năm 2026	(*)	(i)
	2.083.591	Tháng 11 năm 2026	(***)	(ii)
	1.995.092	Tháng 4 năm 2026	(*)	Không
	1.995.092	Tháng 4 năm 2026	(*)	Không
	1.994.841	Tháng 5 năm 2026	(*)	Không
	1.977.174	Tháng 10 năm 2027	(*)	(i)
	1.977.577	Tháng 11 năm 2027	(*)	(i)
	1.881.628	Tháng 8 năm 2026	(*)	(iii)
	993.707	Tháng 3 năm 2027	(*)	Không
	49.247	Tháng 12 năm 2028	(*)	(i)
TỔNG CỘNG	55.097.909			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	42.656.945			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	12.440.964			

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.3 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 của các công ty trong Tập đoàn và tài khoản thương mại thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (ii) 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.
- (iii) 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 tài sản là bất động sản gắn liền với đất) thuộc sở hữu của một công ty trong cùng Tập đoàn, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu thu được từ tài sản này.

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm khoản dự phòng thực hiện hợp đồng kinh tế và khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và dịch vụ xây dựng theo điều khoản bảo hành.

)) (

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ					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 sau thuế chưa phân phối	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
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(605.236)	(605.236)
- Tăng do mua công ty con và thành lập công ty con mới	-	-	-	-	-	23.649	23.649
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	2.017.778	12.083.980	14.101.758
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Mua lại cổ phiếu quỹ	(2.469.555)	(10.485.188)	-	-	-	-	(10.485.188)
- Giảm vốn cổ phần từ cổ phiếu quỹ	-	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	-	-	-	-	41.895.255	1.439.521	43.334.776
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.130.401)	(1.130.401)
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	158.386	158.386
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	-	(30.828)	(30.828)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(6.451.829)	(7.407.372)	(13.859.201)
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Số cuối năm	41.074.120	-	(6.755.610)	1.116.316	202.644.241	11.137.640	249.216.707

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	41.074.120	43.543.675
Vốn góp giảm trong năm	-	(2.469.555)
Số cuối năm	41.074.120	41.074.120

28.3 Cổ phiếu phổ thông

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND		
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	153.270.923	102.323.186
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	108.597.101	73.161.664
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và xây dựng	23.617.892	17.053.845
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bán hàng	14.216.205	4.966.402
Doanh thu khác	6.839.725	7.141.275
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	153.270.923	102.323.186
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	140.310.982	98.062.411
Doanh thu đối với các bên liên quan	12.959.941	4.260.775

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

Đơn vị tính: triệu VND		
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	354.276	3.737.924
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	23.263.616	13.315.921
TỔNG CỘNG	23.617.892	17.053.845
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày báo cáo tài chính hợp nhất	31.328.030	15.250.778

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	10.827.074	19.235.289
Lãi tiền gửi, đặt cọc, cho vay và cổ tức được chia	9.490.463	6.681.848
Thu nhập từ thanh lý thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh số 37)	5.157.729	-
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư	3.717.802	637.370
Thu nhập tài chính khác	138.570	289.786
TỔNG CỘNG	29.331.638	26.844.293
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	10.747.102	4.537.368
Doanh thu đối với các bên liên quan	18.584.536	22.306.925

(i) Chủ yếu bao gồm lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư với một đối tác doanh nghiệp, các công ty trong cùng Tập đoàn.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	936.073	1.051.920
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(315.883)	(294.333)

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	70.576.249	43.937.263
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và xây dựng	21.829.146	15.571.322
Giá vốn dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bán hàng	8.355.177	3.751.101
Giá vốn khác	6.167.780	6.096.263
TỔNG CỘNG	106.928.352	69.355.949

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và phân bổ phí phát hành khoản vay, trái phiếu	11.213.790	7.589.251
Chi phí quản lý trái phiếu	858.417	379.585
Lỗ chênh lệch tỷ giá	212.689	246.703
Chi phí tài chính khác	2.866.275	2.271.826
TỔNG CỘNG	15.151.171	10.487.365

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	914.185	2.257.020
Chi phí hoạt động, thuê mặt bằng kinh doanh	592.714	297.826
Chi phí nhân công	205.566	407.413
Chi phí quảng cáo tiếp thị và các chi phí liên quan khác	186.819	829.198
TỔNG CỘNG	1.899.284	3.791.457
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tài trợ cho mục đích giáo dục, y tế và từ thiện	3.408.562	2.718.121
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.701.326	1.098.678
Chi phí nhân viên quản lý	425.290	448.406
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	179.976	192.521
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	473.204	135.285
TỔNG CỘNG	6.188.358	4.593.011

33. THU NHẬP KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	489.397	737.740
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	112.697	5.758
Hoàn nhập dự phòng	726.855	285.561
Thu nhập khác	42.167	134.534
TỔNG CỘNG	1.371.116	1.163.593



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi/Chi phí phạt	878.067	1.179.033
Lỗ thanh lý tài sản cố định	65.754	44.009
Chi phí khác	54.924	35.510
TỔNG CỘNG	998.745	1.258.552

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	129.361.163	42.543.350
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.456.394	24.967.226
Chi phí nhân công	9.301.732	2.830.352
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	2.298.141	1.800.478
Chi phí tài trợ cho mục đích giáo dục, y tế và từ thiện	3.408.562	2.718.221
Chi phí khác	2.844.790	2.101.857
TỔNG CỘNG	175.670.782	76.961.484

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.585.601	5.667.211
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	889.529	108.052
TỔNG CỘNG	9.475.130	5.775.263



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	52.809.906	40.847.949
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	10.561.981	8.169.590
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
Lỗ của các công ty con	909.762	62.033
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với hoạt động bất động sản	-	224.676
Chi phí không được khấu trừ	102.252	178.548
Lãi vay không được trừ	313.238	583.063
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các năm trước vào năm nay	(427.758)	(23.684)
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	29.288	30.855
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán, sáp nhập	463.929	387.024
Thu nhập từ cổ tức được chia và lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(2.030.471)	(3.840.307)
Lỗ năm trước chuyển sang	(237.280)	(127.660)
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần và hoán nhập dự phòng trên báo cáo tài chính hợp nhất	(142.161)	92.524
Điều chỉnh khác	(67.650)	38.601
Chi phí thuế TNDN	9.475.130	5.775.263

36.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	347.711	377.312	(29.601)	34.451
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	366.178	410.494	(44.316)	(98.608)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con và ngày góp vốn	16.485	20.011	(3.526)	(401)
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	179.747	98.397	81.350	(24.347)
Chênh lệch từ góp vốn bằng tài sản vào công ty con	90.657	276.215	(185.558)	276.215
	1.000.778	1.182.429		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(407.099)	(419.338)	12.239	24.315
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện	(592.835)	(236.514)	(356.321)	(11.435)
Chênh lệch từ hợp đồng thuế tài chính	(1.169.845)	(806.049)	(363.796)	(308.242)
Lãi trong công ty liên kết	(2.140)	(2.140)	-	-
	(2.171.919)	(1.464.041)		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(1.171.141)	(281.612)		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			(889.529)	(108.052)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.4 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 6.573 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.039 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định tại Nghị định 132/2020/ND-CP trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được khấu trừ đó.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ tính thuế tiếp theo tại thời điểm này.

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch và/hoặc sở dư với Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty VEFAC")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus ("Công ty VinBus")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Giáo dục Và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH World Academy ("Công ty World Academy")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch và/hoặc sở dư với Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail ("Công ty Vận hành Vincom Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng Công nghệ cao V-G ("Công ty V-G")	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Công ty Tập đoàn Đầu tư Việt Nam")	Công ty chịu sự kiểm soát chung
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VinEG ("Công ty VinEG")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương Mại Ngọc Việt ("Công ty Ngọc Việt"), đã được sáp nhập vào Công ty Vinsmart	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 22 tháng 4 năm 2024
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinsmart Future ("Công ty Vinsmart Future", trước đây là "Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin VinIT", "Công ty VinIT")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics ("Công ty VinRobotics")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển Và Ứng dụng Người máy đa năng VinMotion ("Công ty VinMotion")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt cao tốc VinSpeed ("Công ty VinSpeed")	Công ty cùng chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI"), đã được sáp nhập vào Công ty VinSpeed	Công ty cùng chủ sở hữu đến ngày 22 tháng 10 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thăng Long ("Công ty Thăng Long")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Sản Xuất Và Kinh Doanh Phần Mềm VinHMS ("Công ty VinHMS")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Cổ đông lớn của công ty con số 1	
Cổ đông lớn của công ty con số 2	
Cá nhân số 1	Thành viên Hội đồng quản trị
Cá nhân số 2	Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan

Ngoài các giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 26, những giao dịch trọng yếu khác của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc và góp vốn cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án bất động sản	8.048.157	11.593.194
		Nhận hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án và chuyển nhượng cổ phần	4.031.247	35.082.000
		Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	4.000.000	4.445.007
		Doanh thu hoạt động xây dựng, tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng	2.231.551	1.679.226
		Doanh thu hoạt động tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới phải thu	1.031.949	531.652
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý	300.000	1.360.000
		Cán trừ tạm ứng phí dịch vụ quản lý	604.807	-
		Phải trả về hợp đồng hợp tác đầu tư	31.612.357	-
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	1.236.782	903.988
		Chia sẻ lợi nhuận phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản	8.741.809	19.137.657
		Chia sẻ lợi nhuận đã thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản	12.556.103	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	5.163.124
		Chuyển nhượng cổ phần	111.591	-
		Bồi hoàn chi phí đầu tư xây dựng và tiền thuê đất	9.304.474	-
		Thu nhập từ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	5.073.529	-
		Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	2.863.125	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 26, những giao dịch trọng yếu khác của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận hoàn cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	1.133.095	-
		Cán trừ phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	321.000	-
		Chi phí quản lý và tư vấn đã thu	451.561	-
		Chi phí xây dựng đã thu	1.507.954	-
		Hoàn ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	922.519	-
Công ty VinFast	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản	200.757	-
		Nhận tạm ứng cho mục đích tư vấn bán hàng	605.037	-
		Cán trừ tạm ứng cho mục đích tư vấn bán hàng	234.780	-
		Chi phí mua hàng hóa phải trả	86.735	220.483
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu	2.078.858	1.602.545
Công ty VEFAC	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu	605.778	530.916
		Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	1.050.857	2.943.225
		Phải thu từ thu chi hộ	1.547.980	-
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	890.121	-
		Cổ tức phải thu	593.548	-
		Doanh thu hoạt động xây dựng, tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng	5.644.747	-
		Chuyển tiền hoàn trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	62.859.763	-
		Doanh thu hoạt động tư vấn bán hàng, kế toán và phát triển dự án phải thu	2.797.532	-
		Chuyển giao công nợ liên quan đến phần dự án chuyển nhượng	4.989.432	-
		Hoàn ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	100.595	-
		Thu hộ tiền thu dự án từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	7.458.605	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 26, những giao dịch trọng yếu khác của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa phải trả	102.711	1.575.375
		Chi phí mua hàng hóa đã trả	245.376	-
		Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher	-	815.615
		Đã thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher	337.949	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	6.200.000	833.337
		Lãi cọc phải trả	228.374	-
		Lãi cọc đã trả	139.915	-
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	1.745.870	1.002.200
		Lãi cọc phải trả	296.701	-
Công ty Ngọc Việt	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 22 tháng 4 năm 2024	Cho vay phải thu	-	30.450.000
		Cho vay đã thu	-	16.845.000
Công ty Vinsmart	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay nhận chuyển giao từ Công ty Ngọc Việt	-	14.646.000
		Cho vay đã thu	-	14.646.000
		Phải thu từ lãi cho vay	-	659.282

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 26, những giao dịch trọng yếu khác của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư Chuyển nhượng cổ phần đã thu	25.200.000	-
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu	4.000.000 10.933.142 167.546	396.165 54.388.493 47.455.351
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản Doanh thu từ hoạt động xây dựng Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng Hoàn ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	- - 12.500.000 602.000	1.158.612 268.499 -
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu Chi tài trợ đã trả	28.774.000 22.774.000 250.125 850.000	- - - 905.000
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Doanh thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	-	418.901

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 26, những giao dịch trọng yếu khác của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu	162.288	-	-
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Doanh thu từ chuyển nhượng trường học Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh Doanh thu chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu Lãi cọc phải trả	135.971 2.070.910 159.982	917.182 268.831 139.111	-
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi tài trợ	200.771	-	-
Công ty Bảo Vệ Vincom	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu	30.086.000 30.086.000 183.739	- - -	-
Công ty Vinsmart Future	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải trả cổ tức Cho vay đã thu	100.000 225.690	- -	-
Công ty VinRobotics	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu	8.100.000 8.100.000 134.975	- - -	-
Cổ đông lớn của Công ty con số 1		Phải trả cổ tức	987.000	-	-
Cổ đông lớn của công ty con số 2		Phải trả về đi vay Chi phí lãi vay	197.000 101.637	- -	-

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 26, những giao dịch trọng yếu khác của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty World Academy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu	14.869.000 14.869.000 209.861	- - -	
Công ty Vinmotion	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu	5.200.000 5.200.000	- -	
Cá nhân số 1	Thành viên Hội đồng Quản trị	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần	-	210.210	
Cá nhân số 2	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty mẹ	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần	-	202.125	

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ, hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh, cho vay và đi vay, và các hoạt động khác với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản trên hợp đồng thỏa thuận bởi các bên.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty và các công ty con được đảm bảo bởi 1.086 triệu cổ phiếu của Công ty VinFast Auto Ltd., được nắm giữ bởi một số bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn.



THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 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 7.1)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	924.204	212.320
		Phí quản lý và tư vấn bán hàng	231.526	567.867
		Phải thu từ hoạt động xây dựng	-	425.323
		Phải thu khác	65.505	21.592
			226.761	168.237
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh		
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn	Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	140.534	140.534
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan khác	50.930	246.622
		Phải thu khác	78.377	71.682
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ dịch vụ xây dựng	2.356.998	-
		Phải thu khác	7.552	14.575
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu đến ngày 22 tháng 10 năm 2025	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	63.159	71.833
		Phải thu khác	33.798	36.109
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan	-	88.285
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	107.129	57.666
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	47.112	124.555
			4.333.585	2.247.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 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
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	-	304.807
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa, dịch vụ	67.631	59.897
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước chi phí khác	24.746	49.572
			92.377	414.276
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 và kinh doanh	75.000	2.161.377
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	8.334.829
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải thu chi hộ	-	631.729
		Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	726.869	498.979
Công ty VEFACT	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải thu từ chi hộ	939.163	548.598
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa	1.391	340.160
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải thu khác từ hợp đồng cho thuê tài chính	106.176	123.862
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	176.754	372.327
			2.025.353	13.011.861

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 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 dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	35.690.315	27.543.700
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.998.777	-
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty Vinfast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	20.645.885	15.854.162
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	1.376.907	1.533.048
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu dài hạn khác	182.813	182.706
			64.684.697	47.903.616
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án	1.058.612	-
			1.058.612	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án và chuyển nhượng cổ phần	28.202.000	34.241.549
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích hợp tác, phát triển dự án	-	1.058.612
Công ty Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	25.200.000	-
			53.402.000	35.300.161
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	468.856	18.220
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	27.522	44.404
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	-	150.792
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	129.818	1.063
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	49.121	90.729
			675.317	305.208

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	4.319.261	2.647.652
		Trả trước phí tư vấn bán hàng	370.257	-
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	619.218	882.613
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	12.500.000	-
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	9.596	9.596
			17.818.332	3.539.861
Người mua trả tiền trước dài hạn (Thuyết minh số 21.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	4.000.000	3.312.011
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	1.536.150	2.245.297
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	-	602.000
			5.536.150	6.159.308

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	22.307.883	-
		Phải trả từ thu hộ chỉ hộ	6.791.841	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	-	833.337
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	111.415	147.355
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	736.376	699.533
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.377.381	63.348.366
		Phải trả từ hoạt động thu hộ	190.479	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	137.645	251.392
			31.653.020	65.279.983
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản và hợp tác kinh doanh	4.317.415	2.426.474
		Phải trả khác	65.090	-
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	3.608.870	2.953.000
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	7.033.337	-
			15.024.712	5.379.474

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	139.000	12%	Tháng 3 và 4 năm 2026	Không
		139.000			

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	139.000	12%	Tháng 4 năm 2025	Không
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	6.933.142	12%	Tháng 11 năm 2025	Không
		7.072.142			

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	6.000.000	12%	Tháng 2 năm 2027	Không
		6.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

37.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Cổ đông lớn của công ty con số 2		938.000	12%	Tháng 1 năm 2027	Không
		938.000			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Cổ đông lớn của công ty con số 2		776.000	11%	Tháng 7 năm 2026	Không
		776.000			

37.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

37.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp theo)

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
		Lương	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	12.148	17.811
Các thành viên quản lý khác		32.707	29.659
TỔNG CỘNG		44.855	47.470

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
		Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng BKS đến ngày 23 tháng 4 năm 2025	-	-
Ông Trần Minh Anh	Trưởng BKS từ ngày 23 tháng 4 năm 2025	310	-
Các thành viên BKS		144	312
TỔNG CỘNG		454	312

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	41.895.255	31.801.258
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	41.895.255	31.801.258

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.107.412.004	4.328.052.559
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	4.328.052.559

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.200	7.348
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	10.200	7.348

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	108.745.375	23.617.734	13.964.602	6.943.212	-	153.270.923
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	4.923.077	3.971.071	1.578.656	(10.472.804)	-
Tổng doanh thu	108.745.375	28.540.811	17.935.673	8.521.868	(10.472.804)	153.270.923
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	47.093.557	1.162.684	7.877.276	3.643.565	(2.946.045)	56.831.037
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						(4.021.131)
Lợi nhuận thuần trước thuế						52.809.906
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(9.475.130)
Lợi nhuận thuần sau thuế						43.334.776
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	3.837.546	-	19.331	-	3.856.877
Tài sản cố định	25.058.666	-	-	6.417.596	-	31.476.262
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	117.380	-	-	2.180.761	-	2.298.141
Khấu hao và hao mòn						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	738.228.414	109.385.828	4.467.081	12.866.055	(189.957.715)	674.989.663
Tài sản không phân bổ (ii)						112.867.604
Tổng tài sản						787.857.267
Công nợ bộ phận	310.521.682	181.843.689	413.885	9.431.542	(189.957.715)	312.253.083
Công nợ không phân bổ (iii)						226.387.477
Tổng công nợ						538.640.560



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: triệu VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	73.266.473	17.051.059	5.014.435	6.991.219	-	102.323.186
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	6.195.804	568.720	2.928.805	(9.693.329)	-
Tổng doanh thu	73.266.473	23.246.863	5.583.155	9.920.024	(9.693.329)	102.323.186
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	45.031.780	1.039.025	1.577.527	2.862.429	(2.071.781)	48.438.980
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						(7.591.031)
Lợi nhuận thuần trước thuế						40.847.949
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(5.775.263)
Lợi nhuận thuần sau thuế						35.072.686
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	3.294.073	-	72.583	-	3.366.656
Tài sản cố định	-	-	-	-	-	-
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	24.475.305	-	-	3.281.963	-	27.757.268
Khấu hao và hao mòn	122.572	-	-	1.677.906	-	1.800.478
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	423.052.446	31.457.638	2.961.042	51.313.338	(40.067.973)	468.716.491
Tài sản không phân bổ (ii)						95.492.869
Tổng tài sản						564.209.360
Công nợ bộ phận	158.120.051	44.034.111	420.014	11.561.295	(39.414.554)	174.720.917
Công nợ không phân bổ (iii)						168.744.468
Tổng công nợ						343.465.385

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, thu nhập khác, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khác (không bao gồm các khoản phải thu từ bán tàu thương mại, ký quỹ ngân hàng), các khoản đầu tư vào các đơn vị khác, chi phí trả trước ngắn hạn, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay ngắn hạn, dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, tài sản cố định vô hình, chi phí trả trước dài hạn và phải thu về cho vay dài hạn, thuế GTGT được khấu trừ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại.
- (iii) Công nợ không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác, vay và nợ thuế tài chính dự phòng dài hạn phải thu khó đòi.

40. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con là bên đi thuê đã ký kết các hợp đồng thuê đất và thuê bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo thỏa thuận thuê hoạt động và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	586.296	234.356
Trên 1 đến 5 năm	1.004.363	800.099
Trên 5 năm	11.924.341	8.369.048
TỔNG CỘNG	13.515.000	9.403.503

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con là bên cho thuê đã ký kết các hợp đồng cho thuê văn phòng, tài sản và các bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo các thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.293.994	999.909
Trên 1 đến 5 năm	2.622.061	2.203.933
Trên 5 năm	1.917.353	2.435.052
TỔNG CỘNG	5.833.408	5.638.894

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại hai (02) dự án bất động sản cho một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND						
Số cuối năm			Số đầu năm			
Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	
<i>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</i>						
Không quá 1 năm	23.536	19.565	21.572	23.536	23.295	20.685
<i>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</i>						
Trên 1 đến 5 năm	94.900	93.233	53.869	94.146	93.225	51.582
Trên 5 năm	387.758	260.057	57.899	406.164	277.521	57.537
TỔNG CỘNG	506.194	372.855	133.340	523.846	394.041	129.804

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIẾM TĂNG (tiếp theo)

Cam kết cho thuế tài chính (tiếp theo)

Một số công ty con, hiện đang cho thuê một số nhà xưởng gắn liền với đất theo hợp đồng thuê tài chính với các công ty trong cùng Tập đoàn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: triệu VND	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính tối thiểu	Lãi thuế tài chính		Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính tối thiểu	Lãi thuế tài chính		Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
Phải thu cho thuế tài chính ngắn hạn								
Không quá 1 năm	843.205	2.569.065		853.659	633.282	1.910.178	521.255	
Phải thu cho thuế tài chính dài hạn								
Trên 1 đến 5 năm	5.140.412	12.301.924		3.511.450	2.756.042	9.346.595	1.992.436	
Trên 5 năm	197.561.090	141.608.317		18.490.888	149.515.795	121.181.988	15.408.957	
TỔNG CỘNG	203.544.707	156.479.306		22.855.997	152.905.119	132.438.761	17.922.648	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty và các công ty con đã các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng thực hiện các dự án bất động sản và các dự án phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con. Tổng giá trị cam kết theo ước tính để triển khai hoạt động đầu tư xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 ước tính là 119.029 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ước tính là 6.672 tỷ VND).

Công ty và các công ty con đã được các cơ quan Nhà nước giao đất để triển khai một số dự án bất động sản và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và thuê đất cho các diện tích đất được giao này. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty và các công ty con đã nhận được thông báo nộp tiền từ các cơ quan nhà nước với tổng giá trị tiền sử dụng đất và thuê đất phải nộp là 4.566 tỷ VND.

Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 112.000.000 USD.

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

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

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

Công ty và một công ty con đã ký kết Thỏa thuận nguyên tắc với một số đối tác doanh nghiệp và bên liên quan trong Liên danh chủ đầu tư một số dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà Công ty và công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận nguyên tắc này là 78.864 tỷ VND.

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

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

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

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

Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác/hợp đồng hợp tác đầu tư

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng hợp tác với các đối tác và công ty trong cùng Tập đoàn nhằm mục đích nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản hoặc hợp tác một số cấu phần dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng giá trị cam kết còn lại mà Công ty và các công ty con phải chi trả theo các hợp đồng và thỏa thuận này là 1.702 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG (tiếp theo)

Cam kết liên quan đến các thỏa thuận nhận chuyển nhượng cổ phần

Công ty và các công ty con, đã ký kết các hợp đồng nhận chuyển nhượng vốn với một số đối tác doanh nghiệp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà Công ty và các công ty con phải chi trả theo các hợp đồng này là 5.049 tỷ VND.

Cam kết đặt cọc cho mục đích mua sắm tài sản

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và một số công ty con đã cam kết cung cấp hỗ trợ cần thiết và sử dụng một số hợp đồng tiền gửi, hàng tồn kho, tài sản, bất động sản đầu tư, chi phí xây dựng cơ bản dở dang để đảm bảo cho một số nghĩa vụ của Công ty và các công ty con, công ty trong cùng Tập đoàn.

Cam kết liên quan đến thành viên không kiểm soát của một công ty con

Theo thỏa thuận giữa hai thành viên góp vốn của một công ty con, thành viên không kiểm soát có quyền góp vốn tương ứng tỷ lệ 15% vốn cùng các quyền và nghĩa vụ liên quan trong công ty con này.

41. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	106.524.970	58.434.961
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	30.654.607	22.062.447
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(68.968.571s)	(53.297.005)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(9.000.000)	(4.440.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Như Hiếu
Người lập



Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc



Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (I)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39%	98,40%	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (I)	Công ty Sinh Thái	99,00%	99,00%	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (I)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00%	69,14%	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (I)	Công ty Cần Giờ	100,00%	99,57%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (I) (II)	Công ty Tây Tăng Long	100,00%	90,00%	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (I)	Công ty ĐTDH Berjaya	97,54%	97,40%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85%	97,51%	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội (I)	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00%	99,57%	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Tử Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50%	67,50%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i) (iii)	Công ty Thái Sơn	100,00%	66,24%	Số 7, Đường Bàng Lãng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00%	100,00%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00%	99,66%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Công ty Thành phố Xanh	100,00%	93,26%	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00%	99,79%	Số 110 Đường Công Bình, ấp 6, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00%	99,12%	Số 7 Đường Bàng Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	99,18%	99,16%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48%	89,68%	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đồng Ngạc, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
18	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00%	89,68%	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
29	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	Công ty Cá Tầm	100,00%	99,79%	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	Công ty Hiệp Thành Công	100,00%	99,79%	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i) (ii)	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00%	96,89%	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	Công ty Newland	99,92%	99,92%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản và đầu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	Công ty TS Holding	65,99%	65,71%	Số 7, đường Bàng Lãng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	Công ty TPX Holding	99,99%	92,84%	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	Công ty Sao Mai	100,00%	66,24%	Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (i)	Công ty Cam Ranh	100,00%	99,82%	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	Công ty Bảo Lai Green	100,00%	89,68%	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hà Long, Tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
38	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vĩnh Xanh 1	Công ty Vĩnh Xanh 1	99,74%	99,74%	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
39	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vĩnh Xanh 2	Công ty Vĩnh Xanh 2	99,77%	99,77%	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	100,00%	99,12%	Số 7 Đường Bàng Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

103/2025-CT/ĐL

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

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

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- (ii) Các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.
- (iii) Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Đại An đã sáp nhập Vào Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn.

Vinhomes Joint Stock Company

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2025



**Shape the future
with confidence**

Vinhomes Joint Stock Company

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2025



Vinhomes Joint Stock Company

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Independent auditors' report	4 - 5
Consolidated balance sheet	6 - 9
Consolidated income statement	10 - 11
Consolidated cash flow statement	12 - 14
Notes to the consolidated financial statements	15 - 99
Appendix 1 – The Company's subsidiaries as at 31 December 2025	100 - 104



Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

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

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

The 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 two independent branches at Dream City Eco-Urban Area in Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam and Ha Noi street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Vietnam.

Vingroup JSC is the Company's parent (also referred to as "the Parent Company"). Vingroup JSC and its subsidiaries are hereafter collectively referred to as "the Group".

BOARD OF DIRECTORS

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

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

SUPERVISORY BOARD

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

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

MANAGEMENT

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

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

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION (continued)

LEGAL REPRESENTATIVES

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

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

AUDITORS

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

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 year 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 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.



Nguyễn Thu Hằng
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

20 March 2026





Shape the future
with confidence

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

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

Reference: 11538456/68627498-HN

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: The Shareholders of Vinhomes Joint Stock Company

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") and its subsidiaries (collectively referred to as "the Company and its subsidiaries") as prepared on 20 March 2026 and set out on pages 6 to 99, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2025, the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

Management is responsible for the preparation and true and fair presentation of these consolidated financial statements 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, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

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

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

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





Shape the future
with confidence

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, 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.

Ernst & Young Vietnam Limited



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

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

Hanoi, Vietnam

23 March 2026



CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 31 December 2025

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		496,890,087	285,478,928
110	I. Cash and cash equivalents	5	49,961,891	28,780,123
111	1. Cash		18,741,905	21,633,816
112	2. Cash equivalents		31,219,986	7,146,307
120	II. Short-term investments	6	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 receivable		219,949,950	168,405,984
131	1. Short-term trade receivables	7.1	23,488,063	19,307,872
132	2. Short-term advances to suppliers	7.2	67,413,379	23,593,399
135	3. Short-term loan receivables	8	4,404,937	8,429,883
136	4. Other short-term receivables	9	124,910,100	117,395,914
137	5. Provision for doubtful short-term receivables	10	(266,529)	(321,084)
140	IV. Inventories	11	131,414,569	54,696,048
141	1. Inventories		131,520,017	54,753,923
149	2. Provision for obsolete inventories		(105,448)	(57,875)
150	V. Other current assets		93,304,499	28,204,901
151	1. Short-term prepaid expenses	12	1,978,395	1,076,963
152	2. Value-added tax deductible		2,397,303	1,230,545
153	3. Tax and other receivables from the State	22	56,085	53,619
155	4. Other current assets	13	88,872,716	25,843,774

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
200	B. NON-CURRENT ASSETS		290,967,180	278,730,432
210	I. Long-term receivables		71,613,853	107,670,320
215	1. Long-term loan receivables	8	6,001,345	10,896,805
216	2. Other long-term receivables	9	65,612,508	96,773,515
220	II. Fixed assets		22,356,422	14,622,184
221	1. Tangible fixed assets	14	21,268,642	13,573,081
222	Cost		24,605,666	15,982,471
223	Accumulated depreciation		(3,337,024)	(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	15	1,020,109	997,482
228	Cost		1,484,761	1,387,968
229	Accumulated amortisation		(464,652)	(390,486)
230	III. Investment properties	16	15,919,397	16,916,463
231	1. Cost		18,724,094	19,137,718
232	2. Accumulated depreciation		(2,804,697)	(2,221,255)
240	IV. Long-term assets in progress		95,922,435	81,990,475
242	1. Construction in progress	18	95,922,435	81,990,475
250	V. Long-term investments	19	12,417,414	12,519,070
252	1. Investments in associates	19.1	192,819	190,680
253	2. Investments in other entities	19.2	12,222,096	12,294,236
255	3. Held-to-maturity investments	19	2,499	34,154
260	VI. Other long-term assets		72,737,659	45,011,920
261	1. Long-term prepaid expenses	12	4,100,653	2,875,918
262	2. Deferred tax assets	36.3	1,000,778	1,182,429
268	3. Other long-term assets	13	67,341,923	40,471,695
269	4. Goodwill	20	294,305	481,878
270	TOTAL ASSETS		787,857,267	564,209,360

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

Currency: million VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		538,640,560	343,465,385
310	I. Current liabilities		343,090,159	278,532,295
311	1. Short-term trade payables	21.1	19,961,475	19,959,952
312	2. Short-term advances from customers	21.2	87,602,669	40,286,424
313	3. Statutory obligations	22	14,181,866	15,274,556
315	4. Short-term accrued expenses	23	60,793,730	39,485,587
318	5. Short-term unearned revenues	24	316,958	405,254
319	6. Other short-term payables	25	116,577,331	128,360,598
320	7. Short-term loans and finance leases	26	43,376,868	34,276,497
321	8. Short-term provisions	27	279,262	483,427
330	II. Non-current liabilities		195,550,401	64,933,090
332	1. Long-term advances from customers	21.2	6,486,026	6,159,308
333	2. Long-term accrued expenses	23	66,245	305,477
336	3. Long-term unearned revenues	24	364,063	497,493
337	4. Other long-term liabilities	25	81,470,054	7,221,076
338	5. Long-term loans and finance leases	26	102,945,886	47,015,689
341	6. Deferred tax liabilities	36.3	2,171,919	1,464,041
342	7. Long-term provisions	27	2,046,208	2,270,006

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

Currency: million VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
400	D. OWNERS' EQUITY		249,216,707	220,743,975
410	I. Capital	28	249,216,707	220,743,975
411	1. Issued share capital		41,074,120	41,074,120
411a	- Ordinary shares with voting rights		41,074,120	41,074,120
412	2. Share premium		(6,755,610)	(6,755,610)
420	3. Other funds belonging to owners' equity		1,116,316	1,111,316
421	4. Undistributed earnings		202,644,241	167,205,815
421a	- Undistributed earnings by the end of prior period		167,200,815	133,386,779
421b	- Undistributed earnings of current period		35,443,426	33,819,036
429	5. Non-controlling interests		11,137,640	18,108,334
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		787,857,267	564,209,360

Hanoi, Vietnam

20 March 2026



Tran Thi Nhu Hieu
Preparer



Do Duc Hieu
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2025

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	29.1	153,270,923	102,323,186
02	2. Deductions	29.1	-	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	29.1	153,270,923	102,323,186
11	4. Cost of goods sold and services rendered	30	(106,928,352)	(69,355,949)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		46,342,571	32,967,237
21	6. Finance income	29.2	29,331,638	26,844,293
22	7. Finance expenses	31	(15,151,171)	(10,487,365)
23	<i>In which: Interest expenses and bond issuance cost</i>		(11,213,790)	(7,589,251)
24	8. Shares of profit of associates	19.1	2,139	3,211
25	9. Selling expenses	32	(1,899,284)	(3,791,457)
26	10. General and administrative expenses	32	(6,188,358)	(4,593,011)
30	11. Operating profit		52,437,535	40,942,908
31	12. Other income	33	1,371,116	1,163,593
32	13. Other expenses	34	(998,745)	(1,258,552)
40	14. Other profit/(loss)		372,371	(94,959)
50	15. Accounting profit before tax		52,809,906	40,847,949
51	16. Current corporate income tax expense	36.1	(8,585,601)	(5,667,211)
52	17. Deferred tax expense	36.3	(889,529)	(108,052)
60	18. Net profit after tax		43,334,776	35,072,686

INDEPENDENT
 AUDITORS
 THAI

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2025

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
61	19. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		41,895,255	31,801,258
62	20. Net profit after tax attributable to non-controlling interests		1,439,521	3,271,428

Currency: VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
70	21. Basic earnings per share	38	10,200	7,348
71	22. Diluted earnings per share	38	10,200	7,348

Hanoi, Vietnam

20 March 2026



Tran Thi Nhu Hieu
Preparer



Do Duc Hieu
Chief Accountant



Nguyen Nhu Hang
Chief Executive Officer



CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2025

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		52,809,906	40,847,949
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation of tangible fixed assets and investment properties and amortisation of intangible fixed assets (including amortisation of goodwill)	35	2,298,141	1,800,478
03	Provisions		(353,874)	205,980
04	Foreign exchange losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		43,653	245,798
05	Profits from investing activities		(28,111,513)	(24,574,340)
06	Interest expenses and bond issuance cost	31	11,213,790	7,589,251
08	Operating profit before changes in working capital		37,900,103	26,115,116
09	Increase in receivables		(17,468,896)	(95,391,366)
10	(Increase)/decrease in inventories		(77,165,997)	7,568,800
11	Increase in payables (other than interest, corporate income tax)		117,528,128	59,350,686
12	Increase in prepaid expenses		(2,137,131)	(674,134)
13	Decrease/(Increase) in held-for-trading securities		3,628,250	(1,500,000)
14	Interest paid		(13,429,153)	(6,976,847)
15	Corporate income tax paid	22	(7,666,163)	(10,891,805)
20	Net cash flows from/(used in) operating activities		41,189,141	(22,399,550)


 NG
 TNH
 T &
 T

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

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(15,430,822)	(10,645,071)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		4,660,874	2,469,768
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(35,399,908)	(17,790,617)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		46,089,440	8,289,318
25	Payments for investments in other entities (net of cash held by entity being acquired)		(135,325,650)	(38,422,610)
26	Proceeds from sale of investments in other entities (net of cash held by entity being disposed)		25,317,321	65,870,603
27	Interest and dividends received		32,000,767	15,613,124
30	Net cash flows (used in)/from investing activities		(78,087,978)	25,384,515
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Capital contribution and issuance of shares		-	22,000
32	Capital redemption		-	(10,485,188)
33	Drawdown of borrowings		137,179,577	80,497,407
34	Repayment of borrowings		(77,968,571)	(57,737,006)
36	Dividends paid	28.1	(1,130,401)	(605,236)
40	Net cash flows from financing activities		58,080,605	11,691,977

02-C.T.T.
TY
H
YOUNG
VAM
5 CHÍ MINH

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
50	Net increase in cash for the year		21,181,768	14,676,942
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the year		28,780,123	14,103,181
70	Cash and cash equivalents at the end of the year	5	49,961,891	28,780,123

20 March 2026



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2025 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION

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

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

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

The 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 two independent branches at Dream City Eco-Urban Area Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam and Ha Noi Street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Vietnam.

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

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

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

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

Corporate structure

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Accounting standards and system

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

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

Accordingly, the accompanying 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 the consolidated results of operations and the consolidated cash flows of the Group 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 and its subsidiaries' 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").

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

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 obtains 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.

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.

In case the Company and its subsidiaries generate profits from contributing non-monetary assets or selling assets to joint ventures or affiliated companies, the Company and its subsidiaries will only recognize the profit corresponding to the ownership portion of other parties in the joint ventures or affiliated companies. The unrealized profit corresponding to the ownership portion of the Company and its subsidiaries will be gradually allocated to the consolidated income statement according to the asset recovery progress reported by the joint ventures or affiliated companies.

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

2.6 Accounting regulation issued but not yet effective

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

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

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

3.2 Inventories

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

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 incurred in bringing each product to its present location and condition, and NRV.

Cost of inventory property comprise direct cost:

- ▶ Purchase cost, freehold and leasehold 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 balance sheet date, and less costs to complete and the estimated selling price.

The cost of inventory property recognised in the consolidated income statement on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold.

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 consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.2 Inventories (continued)

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 on a weighted average basis.

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

Provision for obsolete inventories

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of finished goods, and other inventories owned by the Company 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. When inventories are expired, obsolete, damaged or become useless, the difference between the provision previously made and the historical cost of inventories are included 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 expenses in the consolidated income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the consolidated income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.4 Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use and the costs of dismantling and removing the asset and restoring the site on which it is located, if any.

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.

3.5 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 amounts 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.

For lease of assets under operating leases that satisfies all conditions of rental income to be recognised in full one time as presented in Note 3.23 – Revenue recognition, rental income is recognised one time at the entire rental value.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5 Leased assets (continued)

Where the Company and its subsidiaries are the lessees

Assets held under finance leases are capitalised in the consolidated balance sheet at the inception of the lease at the fair value of the leased assets or, if lower, at the net present value of the minimum lease payments. The principal amount included in future lease payments under finance leases are recorded as a liability. The interest amounts included in lease payments are charged to the consolidated income statement over the lease term to achieve a constant rate on interest on the remaining balance of the finance lease liability.

Capitalised financial leased assets are depreciated using straight-line basis over the shorter of the estimated useful lives of the assets and the lease term, if there is no reasonable certainty that the Company and its subsidiaries will obtain ownership by the end of the lease term.

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.

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

When intangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the 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	2 - 20 years
Means of transportation	3 - 10 years
Office equipment	3 - 6 years
Computer software	3 - 5 years
Others	2 - 10 years
No amortisation is required for infinite land use right.	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

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

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

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

For long-term lease of investment properties which the Company and its subsidiaries receive rental fee in advance for many periods and rental income is recognised one at the entire rental amount received in advance as presented in Note 3.23, depreciation and amortisation of these investment properties are recognised with entire amount at the point of revenue recognition.

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

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

3.9 Construction in progress

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 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.

3.11 Prepaid expenses

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

Short-term prepaid expenses include selling expenses related to inventory properties not yet handed over and other prepaid expenses 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 rental fee and other prepaid expenses that generate future economic benefits for more than one year or one ordinary course of business cycle.

Prepaid land rental

The prepaid land rental represents the remaining unamortised balance of advance payment made in accordance with the lease contract signed with the authorities. Such prepaid rental is recognised as a long-term prepaid expense and is amortised to the consolidated income statement over the remaining lease period according to Circular 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013 guiding the management, use and depreciation of fixed assets. Additionally, prepaid land rental also comprises land lease right 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.

3.12 Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for using the acquisition 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 more clearly evidenced.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.12 Business combinations and goodwill (continued)

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 that subsidiary is a business combination, when preparing the consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries shall remeasure its previously held equity interests at its acquisition-date fair value and recognise the resulting gain or loss, if any, in the consolidated income statement.

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 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.

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 into the consolidated income statement.

Change of equity interest in subsidiary without loss of control

When the Company and its subsidiaries acquires additional equity interest in an existing subsidiary, the difference between the acquisition cost and carrying amount of the net assets corresponding to additional equity interest is recorded in undistributed earnings.

When the Company and its subsidiaries disposes a part of equity interest in an existing subsidiary without loss of control, the difference between the consideration and carrying amount of the net assets corresponding to transferred equity interest is recorded in undistributed earnings.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.13 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 account 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 are allocated to the assets and liabilities acquired based on their relative fair values as at acquisition date.

3.14 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 20% of the voting rights or more.

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 amortized and subject to annual review for impairment. The consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associate.

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.

Gains resulting from contribution of non-monetary assets or sales of asset to associate or joint-ventures are recognised in the consolidated income statement only to the extent of unrelated interest in the associate or joint-venture. Unrealised profits related to interest by the Company and its subsidiaries are realised to the consolidated income statement according to the progress of asset recovery in the financial statements of these associates or joint-ventures.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 Investments (continued)

Investments in associates (continued)

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.

The Company and its subsidiaries cease to use the equity method of accounting from the date that the investee is no longer an associate of the Company and its subsidiaries. Upon cessation of the equity method, the Company and its subsidiaries reclassify all amounts previously recognised directly in equity to the consolidated income statement in the same manner as when the investee liquidates the related assets and liabilities. The remaining balance of unrealised gains resulting from contribution of non-monetary assets or sale of assets to associates or joint ventures at the time of ceasing application of the equity method is also recognised in the consolidated income statement.

Held-for-trading securities and investments in other entities

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

Provision for diminution in value of investments

Provision of the investment is made when there 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.

Held-to-maturity investments

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

3.15 Accruals for severance pay

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

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

2008
CÔNG
TI
NST
/IET
PHC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.16 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.

3.17 Provision

General provisions

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 contract.

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

Warranty provisions

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 Provision (continued)

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 properties sold in the past.

Warranty provisions for product and goods are recognised as cost of goods sold. In cases where warranty provisions are reversed, they are recorded as a reduction in other income.

Warranty provision for construction

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

Warranty provision for construction is estimated at the rate of the construction cost.

3.18 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
- Payments for assets or expenses without liabilities initially being recognised is recorded at the buying exchange rates of the commercial banks that process these payments.

At the end of the period, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the 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 are taken to the consolidated income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 Straight bonds

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

3.20 Share capital

Ordinary shares

Ordinary shares with voting right are recognised at par value.

Share premium

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

Treasury shares

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

3.21 Appropriation of net profits

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to shareholders after approval in the annual general meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

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

The Company and its subsidiaries maintain the reserve funds which are appropriated from the Company and its subsidiaries' net profit after approval by shareholders at the General Shareholders' Meeting.

3.22 Advances from customers purchasing inventory properties

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.23 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 properties

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

Rental income

Periodic rental income

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

Rental income recognised one time

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

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

Sale of goods

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

Rendering of services

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.23 Revenue recognition (continued)

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

Under Business and Investment Co-operation contracts not in the form of jointly controlled asset or jointly controlled operations in which the Company and its subsidiaries contribute capital in cash, distributed income is recognised as finance income in the consolidated income statement.

Under Business and Investment Co-operation contracts not in the form of jointly controlled asset or jointly controlled operations in which the Company and its subsidiaries contribute assets, distributed income is recognised as revenue in the consolidated income statement.

Interest income

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

Dividend and profit distribution income

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

Income from capital transfer

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

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

In the transaction in which the Company 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.

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

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

For investment/business cooperation contracts for real estate projects in which the Company and its subsidiaries are the controllers of the project's activities and assets, the profits distributed to the partner according to the periodic settlement are recognized as the cost of goods sold on the consolidated income statement. Funds received from counterparties for investment/business cooperation are recognized in the liabilities section of the consolidated balance sheet if the Company is obliged to repay those capital contributions.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.25 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 consolidated 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.

3.26 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 balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

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

- ▶ Where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss; and
- ▶ In respect of taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, 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:

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.26 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

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

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each 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 realized 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 to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

3.27 Earnings per share

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.28 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 in nature of goods and services provided.

3.29 Related parties

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

4. SIGNIFICANT ACQUISITIONS AND DISPOSALS DURING THE YEAR

4.1 Significant disposals

Transfer of capital contribution in Lighthouse 2 Real Estate Development Limited Liability Company ("Lighthouse 2 LLC")

In April 2025, the Company completed the transfer of 100% of capital contribution in Lighthouse 2 LLC to a counterparty for a total consideration of VND 2,612 billion. Thereby, the Company recognized a gain of VND 401 billion from this transaction in the consolidated income statement (Note 29.2). After this transaction, Lighthouse 2 LLC is no longer a subsidiary of the Company.

Transfer of shares in Vinsmart Future Joint Stock Company ("Vinsmart Future JSC") (formerly VinIT Company)

In May 2025, the Company completed the transfer of 79% of shares in Vinsmart Future JSC to a company in the Group for a total consideration of VND 112 billion. Thereby, the Company recognized a loss of VND 42 billion from this transaction in the consolidated income statement (Note 29.2). After this transaction, Vinsmart Future JSC is no longer a subsidiary of the Company and its subsidiaries.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

4. SIGNIFICANT ACQUISITIONS AND DISPOSALS DURING THE YEAR (continued)

4.1 Significant disposals (continued)

Transfer of capital contribution in Hoang Long Development and Investment Limited Liability Company ("Hoang Long LLC")

In July 2025, the Company completed the establishment and capital contribution to Hoang Long LLC, equivalent to 99.96% of Hoang Long LLC's charter capital, using the land use rights of certain land plots in a real estate project owner by the Company. In September 2025, the Company completed the transfer of 98.50% of capital contribution in Hoang Long LLC to a counterparty for a total consideration of VND 5,222 billion.

Thereby, the Company recognized a gain of VND 3,126 billion from this transaction in the consolidated income statement (Note 29.2). After this transaction, Hoang Long LLC is no longer a subsidiary of the Company and the remaining investment is recognized as Investments in other entities (Note 19.2).

4.2 Acquisition of group of assets

During the year, the Company and its subsidiaries acquired shares of the following companies from the counterparty. Management has reviewed and assessed the transaction as group of assets and liabilities acquisition rather than business combination. The total consideration for the transaction was allocated to the assets and liabilities acquired based on their relative fair values at the acquisition date. Accordingly, the difference between the consideration and the carrying amount of net assets acquired was recognized in inventories and construction in progress. The non-controlling interests were also recognized at their relative proportion of the interests in the assets and liabilities acquired. These acquired assets and liabilities are presented in the same categories as other similar assets and liabilities held by Company and its subsidiaries.

Acquisition of VinES Energy Solutions Joint Stock Company ("VinES JSC"), a new subsidiary

In December 2025, the Company and its subsidiaries completed the acquisition of 100% shares of Vines JSC from counterparties with total consideration of VND 12,300 billion. Thereby, Vines JSC became a subsidiary of the Company. At the date of acquisition, Vines JSC was one of three joint investors in a real estate project.

Acquisition of Huong Duong Real Estate Development Limited Liability Company ("Huong Duong LLC"), a new subsidiary

In December 2025, the Company and its subsidiaries completed the acquisition of 80.6% of equity interest in Huong Duong LLC from individuals with total consideration of VND 7,650 billion. Thereby, Huong Duong LLC became a subsidiary of the Company. At the acquisition date, Huong Duong LLC held the investment in 35% of equity interest in an existing subsidiary of the Company. Through this acquisition, the Company and its subsidiaries indirectly acquired additional equity interest in this subsidiary. As a result, the difference between the consideration given and value of net assets of Huong Duong LLC acquired in this transaction is recognized in Undistributed retained earnings and Non-controlling interest (Note 28).



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	3,236	2,231
Cash at banks	18,738,669	21,631,585
Cash equivalents	31,219,986	7,146,307
TOTAL	49,961,891	28,780,123

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

Cash equivalent as at 31 December 2025 comprise bank deposits in VND with original terms ranging from 1 month to 3 months, earning interest at rates ranging from 1.6% to 4.75% per annum (as at 31 December 2024: original term ranging from 1 month to 3 months, earning interest at rates ranging from 1.9% to 4.75% per annum).

The bank deposits as at 31 December 2025 also include maintenance funds for handed-over apartments and villas in the real estate projects of the Company and its subsidiaries, amounting to VND 86.1 billion. The maintenance funds for apartment buildings shall be handed over to the Building Management Boards, those for villas shall be managed by the Company and its subsidiaries.

Cash and cash equivalents as at 31 December 2025 comprise a restricted cash deposit at banks related to the business activities of the Company with a total value of VND 875 billion.

Details of each type of foreign currency in original currency:

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Foreign currency:		
- United States Dollar (USD)	334,482	468,276
- Russian Rubles (RUB)	6,972	878
- Euro (EUR)	684	8,292

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

6. SHORT-TERM INVESTMENTS

6.1 Held-to-maturity investments

	<i>Ending balance</i>		<i>Beginning balance</i>	
	<i>Cost</i>	<i>Carrying value</i>	<i>Cost</i>	<i>Carrying value</i>
Short-term bank deposits				
(i)	2,259,178	2,259,178	1,763,622	1,763,622
TOTAL	2,259,178	2,259,178	1,763,622	1,763,622

- (i) Short-term bank deposits as at 31 December 2025 have original terms ranging from 3 months to 12 months or remaining term under 12 months and earn interest at rates ranging from 2.9% to 7.4% per annum (as at 31 December 2024: original terms ranging from 6 months to 12 months or remaining term under 12 months and earning interest at rates ranging from 2.5% to 6% per annum).

Short-term bank deposits as at 31 December 2025 include maintenance funds of VND 1,869 billion of handed-over apartments and villas at the real estate projects of the Company and its subsidiaries. Maintenance funds for the apartment buildings will be handed over to Building Management Boards while maintenance funds for the villas will be managed by the Company and its subsidiaries.

Short-term bank deposits as at 31 December 2025 comprise restricted deposits related to the business activities of the Company with total amount of VND 350 billion.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS

7.1 Short-term trade receivables

	Currency: million VND	
	Ending balance	Beginning balance
Receivables from sales of inventory	10,700,924	12,171,893
Receivables from rendering management services, sale consultancy and commission services	4,467,081	2,516,338
Receivables from rendering construction services and related services	6,472,597	2,599,689
Receivables from rendering real estate management services and related services	481,937	353,794
Receivables from leasing activities and rendering related services	279,830	469,809
Others	1,085,694	1,196,349
TOTAL	23,488,063	19,307,872
<i>In which:</i>		
Trade receivables from others	19,154,478	17,060,672
Trade receivables from related parties (Note 37)	4,333,585	2,247,200
Provision for doubtful short-term trade receivables	(121,334)	(75,933)

7.2 Short-term advances to suppliers

	Currency: million VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances to other suppliers	67,321,002	23,179,123
Advances to related parties (Note 37)	92,377	414,276
TOTAL	67,413,379	23,593,399
Provision for doubtful advances to suppliers	(221)	(25,690)
<i>In which, details of advances to suppliers over 10% of total balance</i>		
Corporate counterparty 1	34,159,749	5,176,477
Corporate counterparty 2	14,200,000	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

8. LOAN RECEIVABLES

	Currency: million VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Loans to corporate counterparties and individuals (i)	4,265,937	1,357,741
Loans to related parties (ii) (Note 37)	139,000	7,072,142
TOTAL	4,404,937	8,429,883
Provisions for doubtful loan receivables	-	(6,000)
Long-term		
Loans to corporate counterparties and individuals	1,345	10,896,805
Loans to related parties (ii) (Note 37)	6,000,000	-
TOTAL	6,001,345	10,896,805

(i) Balances as at 31 December 2025 mainly includes:

- Loan to corporate counterparties amounting to VND 2,315 billion, due from January 2026 to December 2026 and earning interest at rate from 11% to 12% per annum; and
- Loans to individuals amounting to VND 1,951 billion, due in December 2026 and earning interests at rate of 7% per annum.

(ii) Balances as at 31 December 2025 are unsecured, due from March 2026 to February 2027 and earning interest at rate of 12% per annum.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

9. OTHER RECEIVABLES

	Currency: million VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Advances for land clearance (i)	91,065,995	65,734,937
Advances under Investment and Business Co-operation contracts (ii)	15,687,685	26,974,452
Receivables from cancellation of deposit contracts	8,504,168	6,465,000
Receivables from lending interest, bank interest	4,638,439	3,432,452
Receivables of shared profit from Business Co-operation contracts (iii)	1,320,032	8,403,287
Receivables from collection and payment on behalf (iv)	1,990,028	1,575,917
Receivables from financial leases	875,231	663,635
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts (v)	571,148	2,161,377
Others	257,374	1,984,857
TOTAL	124,910,100	117,395,914
Provision for doubtful other short-term receivables	(144,974)	(213,461)
<i>In which:</i>		
Receivables from others	122,884,747	104,384,053
Receivables from related parties (Note 37)	2,025,353	13,011,861
Long-term		
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract (v)	38,791,024	30,765,175
Receivables from financial leases	22,114,106	17,479,916
Receivables of shared profit from Business Co-operation contracts (iii)	3,998,777	-
Advances for land clearance (i)	-	48,000,000
Others	708,601	528,424
TOTAL	65,612,508	96,773,515
<i>In which:</i>		
Receivables from others	927,811	48,869,899
Receivables from related parties (Note 37)	64,684,697	47,903,616

(i) These are advances to certain individuals for the purpose of land clearance of certain potential real estate projects. Collaterals for these advances are shares of a listed company owned by the entities which are under common owner with the Group (Note 37).

(ii) Mainly includes advances to counterparties under investment and Business Co-operation agreements, entitling them to a distribution of profits as per contractual agreements between the Company and these counterparties. The capital contribution receipts from these counterparties are classified as other payables (Note 25). These advances include profit advances according to investment and business co-operation agreements and the excess of profit advances, accordingly, a portion of the excess of profit advances earns an interest rate of 12% per annum.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

9. OTHER RECEIVABLES (continued)

- (iii) Balances at 31 December 2025 mainly includes profit shared under Business and Investment Co-operation contracts with Vingroup JSC, the ultimate parent, and a corporate counterparty for the purpose of developing real estate projects.
- (iv) Mainly includes receivables from construction fee payment on behalf according to reimbursement agreements with counterparties and operating costs of the real estate components that the Company is leasing out under Business Co-operation contracts with counterparties.
- (v) Balances as at 31 December 2025 comprises:
- Capital contribution with a total amount of VND 12,196 billion to a company within the Group under an investor consortium agreement in relation to development of a real estate project;
 - Capital contribution with a total amount of VND 2,790 billion to a company within the Group for the purpose of investing in a real estate project under construction, business and investment co-operation contract;
 - Deposit and capital contributions with a value of VND 23,659 billion to a company within the Group for the purpose of investment and development of a number of real estate projects under investment and business cooperation contracts; and
 - A deposit of VND 341.5 billion to a counterparty to guarantee the signing of a share transfer agreement to purchase additional capital contribution in a subsidiary.

10. BAD DEBTS

The Company and its subsidiaries' bad debts mainly include overdue or may be not collected receivables, advances, deposits and loan principals:

Currency: million VND

<i>Debtor</i>	<i>Ending balance</i>			<i>Beginning balance</i>		
	<i>Cost</i>	<i>Recoverable Amount</i>	<i>Provision</i>	<i>Cost</i>	<i>Recoverable Amount</i>	<i>Provision</i>
Corporate and individual counterparties	345,900	79,371	266,529	723,476	402,392	321,084
TOTAL	345,900	79,371	266,529	723,476	402,392	321,084

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

11. INVENTORIES

Currency: million VND				
	Ending balance		Beginning balance	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Inventory properties under construction (i)	106,955,459	-	38,573,211	-
Work in progress (ii)	13,572,803	-	5,242,808	-
Completed inventory properties (iii)	9,345,047	(7,073)	7,928,920	(7,073)
Inventories acquired for sales	120,932	(1,190)	1,795,665	(1,190)
Others (iv)	1,525,776	(97,185)	1,213,319	(49,612)
TOTAL	131,520,017	(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 Global Gate Ha Long, Cam Ranh Bay Urban Area project, Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park 3, Vinhomes Grand Park Project, Vinhomes Golden City Project, Vinhomes Green City Project and other projects.
- (ii) Mainly includes the costs incurred related to the rendering of general constructor services, construction services, and consultancy services to investors of real estate projects.
- (iii) Includes completed inventory properties at the projects of the Company and its subsidiaries.
- (iv) Includes inventories, materials to provide to the developers of projects, products from white marble and other products.

As at 31 December 2025, inventories with carrying value of VND 45,557 billion are pledged at banks to secure the loans of the Company, its subsidiaries and a company within the Group.

Detail movements of provision for obsolete inventories:

Currency: million VND		
	Current year	Previous year
Beginning balance	57,875	54,153
Add: Provision made during the period	47,573	3,722
Less: Utilisation of provision during the period	-	-
Ending balance	105,448	57,875

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

12. PREPAID EXPENSES

	Currency: million VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Selling expenses related to inventory properties not yet handed over	1,299,147	871,726
Loan and bond related service fees	502,068	123,205
Others	177,180	82,032
TOTAL	1,978,395	1,076,963
Long-term		
Prepaid land rental fee (i)	2,480,426	1,862,626
Tools and supplies	1,289,519	709,549
Others	330,708	303,743
TOTAL	4,100,653	2,875,918

- (i) These are mainly prepaid land rental fee of Vinhomes Ocean Park Project, Vinhomes Smart City Project, Vinhomes Ocean Park 2 Project, Vinhomes Ocean Park 3 Project, Green City Project and land rental rights for Ecology JSC's shopping malls operating under Investment & Business Co-operation Contracts.

13. OTHER ASSETS

	Currency: million VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Deposits for investment purpose (i)	88,791,672	25,626,349
Others	81,044	217,425
TOTAL	88,872,716	25,843,774
<i>In which:</i>		
Deposits to others	87,814,104	25,843,774
Deposits to related parties (Note 37)	1,058,612	-
Long-term		
Deposits for investment purpose (ii)	66,309,587	39,109,359
Deposits for commercial purpose (iii)	1,032,336	1,032,336
Others	-	330,000
TOTAL	67,341,923	40,471,695
<i>In which:</i>		
Deposits to others	13,939,923	5,171,534
Deposits to related parties (Note 37)	53,402,000	35,300,161



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

13. OTHER ASSETS (continued)

- (i) Balance as at 31 December 2025 represents deposits for the purpose of investing in real-estates projects and mainly comprises:
- Deposit of VND 12,000 billion to a counterparty for the purpose of land clearance for a real estate project under a co-operation contract between the Company and this corporate counterparty. This deposit is secured by shares of a listed company owned by the entities which are under common owner with the Group;
 - Deposits of VND 74,708 billion made to counterparties and individuals for the purpose of acquiring shares of companies that owns real estate projects; and
 - Deposits of VND 2,084 billion to counterparties for the purpose of co-operation development and transfer of potential real estate projects.
- (ii) Mainly includes:
- Deposits of VND 53,402 billion made to companies within the Group and related parties for the purpose of co-operation in development of potential real estate projects;
 - Deposits of VND 6,210 billion made to counterparties for the purpose of co-operation in development of potential real estate projects;
 - Deposit of VND 5,392 billion made to a counterparty for the purpose of acquiring shares of a company that owns real estate projects; and
 - Deposit of VND 1,306 billion made to secure the signing of the sale and purchase contract of a property within a real estate project.
- (iii) An deposit made to a counterparty for future goods purchase contracts.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

14. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Currency: million VND				
	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Others
					Total
Cost:					
Beginning balance	8,963,657	5,035,035	1,921,719	37,758	15,982,471
Newly purchased	18,456	2,027,137	1,785,538	1,757	3,869,501
Newly constructed	4,224,477	270,982	-	-	4,495,459
Sold, disposed	(93,218)	(129,842)	(30,182)	(453)	(253,724)
Other increase/(decrease)	888,103	(376,144)	-	-	511,959
Ending balance	14,001,475	6,827,168	3,677,075	39,062	24,605,666
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	40,119	134,917	23,077	25,315	239,361
Accumulated depreciation:					
Beginning balance	954,745	1,214,338	198,825	31,415	2,409,390
Depreciation for the year	397,790	643,015	345,238	955	1,435,326
Sold, disposed	(1,441)	(35,724)	(9,905)	(453)	(47,523)
Other increase/(decrease)	6,670	(466,839)	-	-	(460,169)
Ending balance	1,357,764	1,354,790	534,158	31,917	3,337,024
Net carrying amount:					
Beginning balance	8,008,912	3,820,697	1,722,894	6,343	13,573,081
Ending balance	12,643,711	5,472,378	3,142,917	7,145	21,268,642

As at 31 December 2025, a number of tangible fixed assets with carrying amount of VND 5,302 billion are pledged at banks to secure loans of subsidiaries and a company within the Group.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

15. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Currency: million VND					
	Mining exploration rights	Software	Land use rights	Licenses, Patents	Others	Total
Cost:						
Beginning balance	1,165,109	209,851	4,087	4,138	4,783	1,387,968
Newly purchased	-	23,323	-	-	77,588	100,911
Other decrease	-	(1,954)	-	-	(2,164)	(4,118)
Ending balance	1,165,109	231,220	4,087	4,138	80,207	1,484,761
<i>In which:</i>						
Fully amortised	-	160,035	-	4,138	2,335	166,508
Accumulated amortisation:						
Beginning balance	183,858	198,727	-	4,138	3,763	390,486
Amortisation for the year	37,502	14,595	-	-	25,157	77,254
Other decrease	-	(1,048)	-	-	(2,040)	(3,088)
Ending balance	221,360	212,274	-	4,138	26,880	464,652
Net carrying amount:						
Beginning balance	981,251	11,124	4,087	-	1,020	997,482
Ending balance	943,749	18,946	4,087	-	53,327	1,020,109

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

16. INVESTMENT PROPERTIES

	Currency: million VND		
	<i>Land use rights, buildings and structures</i>	<i>Machinery and equipment</i>	<i>Total</i>
Cost:			
Beginning balance	17,152,296	1,985,422	19,137,718
Newly constructed	1,949,686	356,028	2,305,714
Sold, disposed	(1,525,059)	(182,274)	(1,707,333)
Other decrease	(856,948)	(155,057)	(1,012,005)
Ending balance	16,719,975	2,004,119	18,724,094
<i>In which:</i>			
Fully depreciated	-	221,425	221,425
Accumulated depreciation:			
Beginning balance	1,426,630	794,625	2,221,255
Depreciation for the year	311,251	326,592	637,843
Sold, disposed	(32,718)	-	(32,718)
Other decrease	(14,065)	(7,618)	(21,683)
Ending balance	1,691,098	1,113,599	2,804,697
Net carrying amount:			
Beginning balance	15,725,666	1,190,797	16,916,463
Ending balance	15,028,877	890,520	15,919,397

As at 31 December 2025, investment properties mainly include: parking components, offices for lease, observation deck, factories and auxiliary items of the industrial park and apartments, villas and shophouses for lease.

As at 31 December 2025, a number of investment properties with net carrying amount of VND 3,961 billion is pledged at banks to secure loans of Vingroup JSC, the Company, subsidiaries and a company within the Group.

As at 31 December 2025, the Company and its subsidiaries have not yet determined fair value of all the most investment properties because of insufficient market information for fair value determination purpose.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

17. CAPITALISED BORROWING COSTS

During the period, the Company and its subsidiaries capitalised borrowing costs with an amount of VND 2,464 billion (for the year ended 31 December 2024: VND 1,395 billion). These borrowing costs are mainly related to specific borrowings and deposits taken to finance the construction of property projects of the Company and its subsidiaries. The capitalised borrowing costs are determined by applying capitalisation rates ranging from 5.5% per annum to 16% per annum (for the year ended 31 December 2024: 6.6% per annum to 16% per annum).

18. CONSTRUCTION IN PROGRESS

Construction in progress comprises construction costs, land clearance costs, land use fee, other costs and consideration for acquisition of subsidiaries allocated as a part of project acquisition costs.

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

	Currency: million VND	
	Ending balance	Beginning balance
International University Urban Area project	19,891,667	19,262,734
Vinhomes City Royal Project	15,367,708	9,315,336
Vinhomes Green Paradise Project	10,883,621	13,612,851

As at 31 December 2025, construction in progress with carrying amount of VND 14,372 billion have been pledged at banks to secure loans of Vingroup JSC, the Company, subsidiaries and a company within the Group.

19. LONG-TERM INVESTMENTS

	Currency: million VND			
	Ending balance		Beginning balance	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Investments in associates (Note 19.1)	192,819	-	190,680	-
Investments in other entities (Note 19.2)	12,222,096	-	12,294,236	-
Held-to-maturity investments (i)	2,499	-	34,154	-
TOTAL	12,417,414	-	12,519,070	-

(i) The balance as at 31 December 2025 includes a deposit with a balance of VND 1 billion, with an original maturity of more than 12 months, earning interest at rate of 4.7% per annum, which is pledged at a bank to secure a Company's loan.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

19. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

19.1 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, Luc Yen Commune, Lao Cai Province, Vietnam	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, Phuc Loi Ward, Hanoi City, Vietnam	E-commerce platform

(*) This is a limited liability company.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

19. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

19.1 Investments in associates (continued)

Details of the investment in these associates are as follows:

	Currency: million VND		
	Investments 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 profit of the associates for the year	11	2,128	2,139
Ending balance	(1,976)	17,524	15,548
Net carrying amount:			
Beginning balance	87,294	103,386	190,680
Ending balance	87,305	105,514	192,819

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

19. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

19.2 Investments in other entities

	Ending balance				Beginning balance					
	Voting right (%)	Ownership (%)	Cost (million VND)	Provision (million VND)	Fair value (million VND)	Voting right (%)	Ownership (%)	Cost (million VND)	Provision (million VND)	Fair value (million VND)
VYHT JSC	19.93	19.93	2,836,345	-	(*)	19.93	19.93	2,836,345	-	(*)
MV1 Vietnam Real Estate Trading LLC	19.83	19.83	2,593,324	-	(*)	19.83	19.83	2,593,324	-	(*)
NVY Vietnam JSC	19.91	19.91	2,326,779	-	(*)	19.91	19.91	2,326,779	-	(*)
MV2 Vietnam Real Estate Trading JSC	19.73	19.73	2,081,433	-	(*)	19.73	19.73	2,081,433	-	(*)
Vietnam Exhibition Fair Centre JSC	4.66	4.66	900,144	-	1,017,955	4.66	4.66	900,144	-	1,338,393
MV Vietnam Real Estate Trading JSC	19.82	19.82	614,959	-	(*)	19.82	19.82	614,959	-	(*)
S-Vin Viet Nam Real Estate Trading JSC	10.00	10.00	363,620	-	(*)	10.00	10.00	363,620	-	(*)
Phat Loc Commercial Investment Trading LLC ("Phat Loc LLC") (i)	-	51.00	342,909	-	(*)	-	51.00	342,909	-	(*)
Hoang Long Real Estate Investment and Development Company Limited ("Hoang Long Company") (ii)	1.46	1.46	76,360	-	(*)	-	-	-	-	(*)
Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company ("Newlife JSC") (iii)	10.00	10.00	50,500	-	(*)	10.00	10.00	199,000	-	(*)
Xavinco Land JSC ("Xavinco JSC")	1.00	1.00	22,223	-	(*)	1.00	1.00	22,223	-	(*)
Thang Long Real Estate Trading Investment JSC ("Thang Long Real Estate JSC")	10.00	10.00	13,500	-	(*)	10.00	10.00	13,500	-	(*)
TOTAL			12,222,096	-				12,294,236	-	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

19. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

19.2 Investments in other entities (continued)

- (*) The Company and its subsidiaries have not determined the fair value of these investments due to insufficient market information for fair value determination purpose.
- (i) As at 31 December 2025, the Company no longer holds control or significant influence over Phat Loc LLC. Therefore, the Company presented this investment as other investment.
- (ii) In July 2025, the Company established and contributed capital to Hoang Long Company, holding 99.96% of the subsidiary's charter capital. In September 2025, the Company completed the transfer of 98.50% of its capital contribution in this subsidiary to counterparties. After this transaction, the Company no longer retained control over the subsidiary, and the remaining investment in Hoang Long Company is presented as other investment.
- (iii) In 2025, the Company and its subsidiaries received a capital redemption of VND 148.5 billion from Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

20. GOODWILL

Currency: million VND

	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
Cost:								Total
Beginning balance	369,867	288,149	1,235	115,728	337,767	153,044	76,637	200,770
Disposal	-	-	-	-	-	-	(76,637)	-
Ending balance	369,867	288,149	1,235	115,728	337,767	153,044	-	200,770
Accumulated amortisation:								
Beginning balance	297,433	231,718	994	80,043	233,617	100,804	36,182	80,528
Disposal	-	-	-	-	-	-	(36,182)	-
Amortisation for the year	36,925	28,767	124	11,557	33,731	15,278	-	20,736
Ending balance	334,358	260,485	1,118	91,600	267,348	116,082	-	101,264
Net carrying amount:								
Beginning balance	72,434	56,431	241	35,685	104,150	52,240	40,455	120,242
Ending balance	35,509	27,664	117	24,128	70,419	36,962	-	99,506

(*) These companies were merged into the Company in 2018.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

21. TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

21.1 Short-term trade payables

Currency: million VND

	Balance, also payable amount	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term trade payables	19,286,158	19,654,744
Trade payables to related parties (Note 37)	675,317	305,208
TOTAL	19,961,475	19,959,952

In which, details of trade payables over 10% of total balance

Corporate counterparty 1	2,269,068	1,317,605
--------------------------	-----------	-----------

21.2 Advances from customers

Currency: million VND

	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Down payments from customers under sales and purchase agreements (i)	55,675,778	34,447,918
Advances from customers for construction services	30,987,601	4,921,038
Others	939,290	917,468
TOTAL	87,602,669	40,286,424

In which:

Advances from others	69,784,337	36,746,563
Advances from related parties (Note 37)	17,818,332	3,539,861

Long-term

Advances from customers for construction services	6,486,026	6,159,308
TOTAL	6,486,026	6,159,308

In which:

Advances from others	949,876	-
Advances from related parties (Note 37)	5,536,150	6,159,308

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

22. STATUTORY OBLIGATIONS

Currency: million VND				
	Beginning balance	Payable during the year	Payment during the year	Ending balance
Payables				
Corporate income tax	7,145,432	8,585,601	(7,666,163)	8,064,870
Land use tax	3,407,735	52,260,860	(52,979,027)	2,689,568
Value added tax	3,967,989	8,910,369	(10,522,227)	2,356,131
Personal income tax	230,080	1,434,607	(1,519,505)	145,182
Other taxes	523,320	959,750	(556,955)	926,115
TOTAL	15,274,556	72,151,187	(73,243,877)	14,181,866
	Beginning balance	Receivable during the year	Offset during the year	Ending balance
Receivables				
Corporate income tax	35,452	-	(23,332)	12,120
Other taxes	18,167	25,798	-	43,965
TOTAL	53,619	25,798	(23,332)	56,085

23. ACCRUED EXPENSES

Currency: million VND		
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Accrued costs for operating tangible fixed assets, investment properties and handed over inventory properties	44,322,239	19,389,258
Accrued cost for construction, construction consultancy and supervision services and construction costs of real estate projects	8,181,530	11,310,952
Accrued commission fees and other expenses related to inventory properties	4,732,684	6,289,759
Accrued bond and loan interest expenses	1,479,767	1,413,920
Others	2,077,510	1,081,698
TOTAL	60,793,730	39,485,587
Long-term		
Accrued loan interest expenses	18,047	305,399
Others	48,198	78
TOTAL	66,245	305,477

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

24. UNEARNED REVENUE

	Currency: million VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Unearned revenue from real estate management service	233,168	344,479
Unearned revenue from leasing service	78,071	47,688
Others	5,719	13,087
TOTAL	316,958	405,254
Long-term		
Unearned revenue from real estate management service	210,034	286,189
Unearned revenue from leasing service	154,029	211,304
TOTAL	364,063	497,493

25. OTHER PAYABLES

	Currency: million VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Capital contribution and deposits under agreements (i)	51,358,795	34,893,366
Payables of profit shared and others under investment and business cooperation contracts (ii)	31,551,461	70,015,276
Deposits and other agreements related to real estate projects (iii)	17,317,798	17,545,441
Payables from disbursements on behalf (iv)	8,224,792	712,092
Payables related to Letters of Credit (v)	2,671,708	-
Apartment maintenance funds held on of customers (vi)	1,901,717	1,786,830
Deposit for transfer of investments (vii)	1,871,136	1,216,500
Others	1,679,924	2,191,093
TOTAL	116,577,331	128,360,598
<i>In which:</i>		
Other short-term payables to others	84,924,311	63,080,615
Other short-term payables to related parties (Note 37)	31,653,020	65,279,983
Long-term		
Capital contribution and deposits under agreements (i)	66,117,500	5,189,376
Deposits and other agreements related to real estate projects (iii)	14,959,622	1,690,096
Long-term deposits for transfer of investments (vii)	234,900	234,900
Others	158,032	106,704
TOTAL	81,470,054	7,221,076
<i>In which:</i>		
Other long-term payables to others	66,445,342	1,841,602
Other long-term payables to related parties (Note 37)	15,024,712	5,379,474

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

25. OTHER PAYABLES (continued)

- (i) The balance mainly comprises capital contributions from corporate counterparties under business and investment co-operation contracts and agreements related to real estate projects of the Company and its subsidiaries.
- (ii) Balance as at 31 December 2025 includes:
 - Payable of VND 1,377 billion related to the cash receipts in the joint bank accounts pursuant to the business cooperation contract between the Company and a company within the Group and the benefits earned from use of the cash resource in the joint bank accounts as disclosed in Note 5;
 - Payable of VND 22,308 billion related to the cash receipts in the joint bank accounts pursuant to the business cooperation contract between the Company and a company within the Group as disclosed in Note 5; and
 - Payables of VND 7,866 billion from a number of counterparties pursuant to the business and investment co-operation contracts in respect of certain real estate projects of the Company.
- (iii) Balance as at 31 December 2025 mainly comprises capital contribution from customers and corporate counterparties under deposit contracts and agreements related to real estate projects of the Company and its subsidiaries.
- (iv) Balance as at 31 December 2025 mainly comprises an amount payable to Vingroup JSC of VND 6,754 billion related to a joint venture agreement for a real estate project, under which the expenditures incurred by the Group are to be reimbursed by the Company.
- (v) The balance as of 31 December 2025 includes payable from Letters of Credit on a non-recourse basis, with letter-of-credit fees of 14% per annum.
- (vi) These pertain to maintenance funds of properties that have been handed over to customers, as well as for apartment and other spaces retained by the developer that have not been sold or leased at the time of handover and commissioning of low-rise properties and apartment in the real estate projects of the Company and its subsidiaries. The Company and its subsidiaries are keeping maintenance funds under cash equivalents and held-to-maturity accounts.
- (vii) Balance as at 31 December 2025 includes deposits from counterparties to the Company for the transfer of the Company' shares in its subsidiaries and other investments.

26. LOANS AND FINANCE LEASES

58

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.1 Loans from banks

Details of short-term loans from banks are as follows:

Lender	Ending balance		Maturity date	Collateral
	Currency	million VND		
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	VND	7,228,796	From January to October 2026	(i)
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	VND	3,481,344	From January to October 2026	(ii)
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	VND	3,474,921	From February to September 2026	(iii)
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	2,302,549	From January to September 2026	(iv)
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	VND	2,216,362	From January to June 2026	(v)
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	2,139,378	From January to June 2026	(vi)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	VND	2,063,990	April 2026	(vii)
Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank	VND	1,466,667	From January to November 2026	(viii)
Mizuho Bank, LTD	USD	1,318,850	November 2026	None
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	1,220,763	From January to June 2026	(ix)
Prosperity and Growth Commercial Joint Stock Bank	VND	1,199,471	From March to December 2026	(x)
BNP Paribas	USD	791,310	May 2026	None
Bac A Commercial Joint Stock Bank	VND	134,483	From February to April 2026	(x)
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	VND	15,195	November 2026	(xi)
TOTAL		29,054,079		

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

Loans	Currency	Interest
Secured loans	VND	Interest rate during the year ranges from 5.5% to 15% per annum
Unsecured loans	USD	Interest rate during the year ranges from 5.8% to 6.8% per annum

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.1 Loans from banks (continued)

- (i) As at 31 December 2025, this short-term loan is secured by a number of listed shares of companies within the Group, of an associate of Vingroup JSC held by Vingroup JSC, a number of Vingroup JSC's shares held by related parties, inventories (Note 11) and construction in progress (Note 18).
- (ii) As at 31 December 2025, this short-term loan is secured by a number of listed shares of the Company held by Vingroup JSC, inventories of a subsidiary (Note 11), an investment property of a subsidiary (Note 16), and receivables from construction contracts between a subsidiary and the Company and Vingroup JSC.
- (iii) As at 31 December 2025, this short-term loan is secured by a number of listed shares of the Company and an associate of Vingroup JSC held by Vingroup JSC and a letter of guarantee issued by The Company.
- (iv) As at 31 December 2025, this short-term loan is secured by a number of shares of Vingroup JSC and malls owned by certain associates of Vingroup JSC.
- (v) As at 31 December 2025, this short-term loan is secured by land use rights of certain commercial land lots (Note 11 and Note 18) held by the Company, constructions in progress owned by a subsidiary (Note 18) and a counterparty, factories, some machineries and equipment owned by companies within the Group, a deposit contract of the Company, a number of listed shares of The Company held by Vingroup JSC, listed shares of Vingroup JSC held by a related party, and inventories, construction in progress, and fixed assets related to two real estate projects of Vingroup JSC.
- (vi) As at 31 December 2025, this short-term loan is secured by a number of listed shares of the Company held by Vingroup JSC, listed shares of Vingroup JSC, a number of tangible fixed assets (Note 14) of a subsidiary and other benefits associated with these assets.
- (vii) As at 31 December 2025, this short-term loan is secured by a number of investment properties (Note 16).
- (viii) As at 31 December 2025, this short-term loan is secured by a number of listed shares of the Company held by Vingroup JSC, a letter of guarantee issued by Vingroup JSC, and rights for the receivables from construction contracts between a subsidiary and the Company and other subsidiaries within the Group.
- (ix) As at 31 December 2025, this short-term loan is secured by a number of listed shares of Vingroup JSC.
- (x) As at 31 December 2025, this short-term loan is secured by a number of listed shares of the Company held by Vingroup JSC.
- (xi) As at 31 December 2025, this short-term loan is secured by a number of listed shares of the Company held by Vingroup JSC, and inventories (Note 11) owned by a subsidiary.

B11E
 JNG
 TNH
 T &
 ET
 H01

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.1 Loans from banks (continued)

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

Lender	Ending balance		Maturity date	Collateral
	Original currency	million VND		
Lenders of the syndicated loan No.1	VND	21,800,000	July 2030	(i)
Lenders of the syndicated loan No.2	VND	17,978,151	September 2030	(ii)
Lenders of the syndicated loan No.3	VND	6,729,585	July 2032	(iii)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	5,707,248	From January 2026 to February 2029	(iv)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	1,373,442		
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	2,350,000	From February 2026 to November 2030	(v)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	400,000		
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	VND	2,000,000	December 2027	(vi)
Vikki Digital Bank Limited (*)	VND	1,955,808	December 2035	(vii)
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	154,860	From October 2026 to June 2027	(viii)
<i>In which: Current portion of a long-term loan</i>	VND	100,573		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	VND	22,152	January 2027	(ix)
TOTAL		58,697,804		
<i>In which:</i>				
Long-term loans		56,823,789		
Current portion of long-term loans		1,874,015		

(*) As at 31 December 2025, this long-term loan (the "Debt to be traded") was sold by the Joint Stock Commercial Bank for Development of Ho Chi Minh City to Vikki Digital Bank Limited (the "Debt Buyer"), whereby Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank transferred the rights and obligations under the Credit Agreement and the Security Agreement to the Debt Buyer, including but not limited to the right to receive repayments for the Debt to be traded, the right to receive topped up collateral and the right to dispose of collaterals secured against the Debt to be traded.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.1 Loans from banks (continued)

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

<i>Loans</i>	<i>Currency</i>	<i>Interest rate</i>
Secured loans	VND	Floating interest, interest rate during the year ranges from 7.2% to 12% per annum

- (i) As at 31 December 2025, this long-term loan is secured by inventories (Note 11), and constructions in progress (Note 18) related to a real estate project of a subsidiary.
- (ii) As at 31 December 2025, this long-term loan is secured by a number of inventories (Note 11), including land-use rights to be granted in the near future, income and other benefits related to a real estate project of the Company.
- (iii) As at 31 December 2025, this long-term loan is secured by a number of inventories (Note 11), and constructions in progress (Note 18) related to a real estate project of a subsidiary.
- (iv) As at 31 December 2025, this long-term loan is secured by land-use rights and ownership rights of land-attached properties related to a real estate project of the Company (Note 11), an investment property owned by the Company (Note 16), and a number of machines and equipment sourced from loans of by a subsidiary.
- (v) As at 31 December 2025, this long-term loan is secured by a number of listed shares of Vingroup JSC, inventories (Note 11), an investment property (Note 16), excluding land-use rights, income and other benefits related to a real estate project of a subsidiary, and a number of tangible assets owned by a subsidiary (Note 14).
- (vi) As at 31 December 2025, this long-term loan is secured by a number of listed shares of the Company owned by Vingroup JSC, capital contributions of the Company and a subsidiary in other subsidiaries, a letter of guarantee issued by a subsidiary for the obligations of the Company and another subsidiary.
- (vii) As at 31 December 2025, this long-term loan is secured by a number of listed shares of the Company owned by Vingroup JSC, capital contribution of the Company in a subsidiary, constructions in progress (Note 18) owned by a subsidiary, income of a subsidiary from leasing a warehouse to a subsidiary of Vingroup JSC and a letter of guarantee issued by the Company.
- (viii) As at 31 December 2025, this long-term loan is secured by a number of listed shares of companies within the Group and construction machines and equipment owned by a subsidiary (Note 14).
- (ix) As at 31 December 2025, this long-term loan is secured by a number of land-use rights, warehouses attached to land (Note 14) owned by a subsidiary and a letter of guarantee issued by the Company and another subsidiary.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.2 Loans from counterparties

Mainly includes:

- Long-term loans from two (02) corporate counterparties amounting to VND 1,493 billion, bearing the interest rate of 12% per annum, and due in January 2027.
- A long-term loan from one (01) financial intermediary amounting to VND 1,000 billion, bearing the interest rate of 9.5% per annum, due in December 2027 and secured by a loan guarantee letter issued by a commercial bank.

26.3 Corporate bonds

	Currency: million VND	
	Ending balance	Beginning balance
Long-term corporate bonds	55,097,909	33,149,316
<i>In which: Current portion of long-term corporate bonds</i>	<i>(12,440,964)</i>	<i>(8,946,271)</i>
TOTAL	42,656,945	24,203,045

26.3 Corporate bonds

	Currency: million VND			
Underwriter	Ending balance	Maturity date	Interest	Collaterals
HD Securities Corporation	9,480,947	From October to December 2027	(*)	None
Techcom Securities Joint Stock Company	7,893,951	February 2029	(**)	(i)
	6,908,462	November 2028	(**)	(i)
	6,434,833	December 2027	(*)	(i)
	3,959,833	December 2027	(*)	(i)
	2,981,214	March 2027	(*)	None
	2,490,720	June 2026	(*)	(i)
	2,083,591	November 2026	(***)	(ii)
	1,995,092	April 2026	(*)	None
	1,995,092	April 2026	(*)	None
	1,994,841	May 2026	(*)	None
	1,977,174	October 2027	(*)	(i)
	1,977,577	November 2027	(*)	(i)
	1,881,628	August 2026	(*)	(iii)
	993,707	March 2027	(*)	None
	49,247	December 2028	(*)	(i)
TOTAL	55,097,909			
<i>In which:</i>				
<i>Long-term bonds</i>	<i>42,656,945</i>			
<i>Current portion of long-term bonds</i>	<i>12,440,964</i>			

(*) Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds.

(**) Fixed interest rate of 11% per annum throughout the term of the bonds.

(***) Floating interest, interest rate during the year ranging from 8.875% to 9.275% per annum.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.3 Corporate bonds (continued)

- (i) As at 31 December 2025, this bond is secured by a number of listed shares and a commercial account owned by Vingroup JSC.
- (ii) As at 31 December 2025, these bonds are secured by land use rights and land-attached assets of a resort project.
- (iii) As at 31 December 2025, this bond is secured by an asset (excluding land use rights and properties attached to land) owned by a company within the Group, a revenue account at a domestic commercial bank, and receivables collected from this asset.

27. PROVISION

The short-term and long-term provision balance as at 31 December 2025 and as at 31 December 2024 include the provision for onerous contracts and the provision for warranty costs for sold properties at the Company and its subsidiaries' projects in accordance with the warranty clause in sales and purchase agreements. The Company also made provision for real estate projects where the Company provides general construction contractor and construction services in accordance with the warranty clause in the corresponding contracts.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

28. OWNERS' EQUITY

28.1 Increase and decrease in owners' equity

	Attributable to shareholders of the parent					Currency: million VND	
	Issued share capital	Treasury shares	Share premium	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Non-controlling interests	Total
Previous year							
Beginning balance	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
- Profit and dividends declared to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-
- Acquisition and establishment of new subsidiary	-	-	-	-	-	(605,236)	(605,236)
- Changes in equity interest in existing subsidiaries without loss of control	-	-	-	-	-	23,649	23,649
- Appropriation to other reserves	-	-	-	5,000	2,017,778	12,083,980	14,101,758
- Purchase of treasury shares	(2,469,555)	(10,485,188)	-	-	(5,000)	-	-
- Reduction in share capital due to treasury shares	-	10,485,188	(8,015,633)	-	-	-	(10,485,188)
Ending balance	41,074,120	-	(6,755,610)	1,111,316	167,205,815	18,108,334	220,743,975
Current year							
Beginning balance	41,074,120	-	(6,755,610)	1,111,316	167,205,815	18,108,334	220,743,975
- Net profit for the year	-	-	-	-	41,895,255	1,439,521	43,334,776
- Profit and dividends declared to non-controlling interests	-	-	-	-	-	(1,130,401)	(1,130,401)
- Acquisition and establishment of new subsidiary	-	-	-	-	-	158,386	158,386
- Disposal of subsidiaries	-	-	-	-	-	(30,828)	(30,828)
- Change equity interest in existing subsidiaries without loss of control	-	-	-	-	(6,451,829)	(7,407,372)	(13,859,201)
- Appropriation to other reserves	-	-	-	5,000	(5,000)	-	-
Ending balance	41,074,120	-	(6,755,610)	1,116,316	202,644,241	11,137,640	249,216,707

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.2 Capital transactions with owners

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

28.3 Ordinary shares

	Unit: Shares	
	Ending balance	Beginning balance
Authorised shares	4,107,412,004	4,107,412,004
Issued shares	4,107,412,004	4,107,412,004
<i>Ordinary shares</i>	4,107,412,004	4,107,412,004
<i>Preference shares</i>	-	-
Shares in circulation	4,107,412,004	4,107,412,004
<i>Ordinary shares</i>	4,107,412,004	4,107,412,004
<i>Preference shares</i>	-	-

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

29. REVENUES

29.1 Revenues from sale of goods and rendering of services

Currency: million VND		
	Current year	Previous year
Gross revenue	153,270,923	102,323,186
<i>In which:</i>		
Revenue from sales of inventory properties	108,597,101	73,161,664
Revenue from rendering general constructor, construction consultancy and supervision services	23,617,892	17,053,845
Revenue from sale consultancy and real estate brokerage services	14,216,205	4,966,402
Others	6,839,725	7,141,275
Deductions	-	-
Net revenue	153,270,923	102,323,186
<i>In which:</i>		
Revenue from others	140,310,982	98,062,411
Revenue from related parties	12,959,941	4,260,775

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

Currency: million VND		
	Current year	Previous year
Revenue recognised during the year of the completed construction contracts	354,276	3,737,924
Revenue recognised during the year of the on-going construction contracts	23,263,616	13,315,921
TOTAL	23,617,892	17,053,845
	Current year	Previous year
Cumulative revenue recognised up to reporting date of the on-going construction contracts	31,328,030	15,250,778

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

29. REVENUES (continued)

29.2 Finance income

	Currency: million VND	
	Current year	Previous year
Income from Business and Investment Co-operation Contracts (i)	10,827,074	19,235,289
Interest income from deposits, lending and dividends	9,490,463	6,681,848
Gain from termination of Share Transfer Agreements (Note 37)	5,157,729	-
Gain from transfer of investments	3,717,802	637,370
Other finance income	138,570	289,786
TOTAL	29,331,638	26,844,293
<i>In which:</i>		
Revenue from others	10,747,102	4,537,368
Revenue from related parties	18,584,536	22,306,925

- (i) Mainly includes income from Business and Investment Co-operation Contracts with Vingroup JSC for the development of real estate projects, and profit sharing from Business and Investment Co-operation Contracts with certain related parties and a counter party.

29.3 Revenues and expenses relating to investment properties

	Currency: million VND	
	Current year	Previous year
Rental income from investment properties	936,073	1,051,920
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the period	(315,883)	(294,333)

30. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Currency: million VND	
	Current year	Previous year
Cost of inventory properties sold	70,576,249	43,937,263
Cost of rendering general constructor, construction consultancy and supervision services	21,829,146	15,571,322
Cost of sale consultancy and real estate brokerage services	8,355,177	3,751,101
Others	6,167,780	6,096,263
TOTAL	106,928,352	69,355,949

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

31. FINANCIAL EXPENSES

	Currency: million VND	
	Current year	Previous year
Loans and deposit interest and bond issuance costs	11,213,790	7,589,251
Bond management costs	858,417	379,585
Foreign exchange losses	212,689	246,703
Other finance expenses	2,866,275	2,271,826
TOTAL	15,151,171	10,487,365

32. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Currency: million VND	
	Current year	Previous year
Selling expenses		
Commission fees	914,185	2,257,020
Operating, rental costs	592,714	297,826
Labour costs	205,566	407,413
Advertising, marketing and other related expenses	186,819	829,198
TOTAL	1,899,284	3,791,457
General and administrative expenses		
Donation fee	3,408,562	2,718,121
External services	1,701,326	1,098,678
Labour costs	425,290	448,406
Depreciation and amortisation of fixed assets and amortisation of goodwill	179,976	192,521
Others	473,204	135,285
TOTAL	6,188,358	4,593,011

33. OTHER INCOME

	Currency: million VND	
	Current year	Previous year
Income from penalties, compensations, and contract cancellations	489,397	737,740
Income from disposal of fixed assets	112,697	5,758
Reversal of provision	726,855	285,561
Other income	42,167	134,534
TOTAL	1,371,116	1,163,593

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

34. OTHER EXPENSES

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Interest/penalties	878,067	1,179,033
Loss from disposal of fixed assets	65,754	44,009
Others	54,924	35,510
TOTAL	998,745	1,258,552

35. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Development costs of inventory properties	129,361,163	42,543,350
Expenses for external service	28,456,394	24,967,226
Labour costs	9,301,732	2,830,352
Depreciation and amortisation (including amortisation of goodwill)	2,298,141	1,800,478
Donation	3,408,562	2,718,221
Others	2,844,790	2,101,857
TOTAL	175,670,782	76,961,484

36. 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.

36.1 CIT expenses

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Current tax expenses	8,585,601	5,667,211
Deferred tax expense	889,529	108,052
TOTAL	9,475,130	5,775,263

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

36. CORPORATE INCOME TAX (continued)

Reconciliation between CIT expenses and the accounting profit multiplied by applicable CIT rate is presented below:

	Currency: million VND	
	Current year	Previous year
Accounting profit before tax	52,809,906	40,847,949
At CIT rate of 20%	10,561,981	8,169,590
<i>Adjustment for:</i>		
Losses of subsidiaries	909,762	62,033
Losses of other business activities not allowed to offset against profit of real estate business activities	-	224,676
Non-deductible expenses	102,252	178,548
Non-deductible interest expenses	313,238	583,063
Prior periods' non-deductible interest expenses realised in this year	(427,758)	(23,684)
Goodwill amortisation in the consolidated financial statements	29,288	30,855
Difference of cost of goods sold between the separate financial statements and the consolidated financial statements arising from merger and acquisition transactions	463,929	387,024
Dividend income and shared profit after tax under Business and Investment Co-operation Contracts	(2,030,471)	(3,840,307)
Tax losses carried forward	(237,280)	(127,660)
Impacts from acquisition, disposal transactions and Reversal of provisions for impairment loss of investments in subsidiaries in the consolidated financial statements	(142,161)	92,524
Others	(67,650)	38,601
CIT expenses	9,475,130	5,775,263

36.2 Current CIT expense

The current CIT payable is based on taxable income for the current period. The taxable income of the Company and its subsidiaries for the period differs from the profit as reported in the consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Company and its subsidiaries' liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted by the consolidated balance sheet date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

36. CORPORATE INCOME TAX (continued)

36.3 *Deferred tax*

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Company and its subsidiaries, and the movement thereon, during the current and previous periods:

Currency: million VND

	<i>Consolidated balance sheet</i>		<i>Consolidated income statement</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<i>Deferred tax assets</i>				
Provisional CIT for real estate activities	347,711	377,312	(29,601)	34,451
Accrued expenses and unearned revenue	366,178	410,494	(44,316)	(98,608)
Differences arising from revaluation of net assets of subsidiaries at acquisition date and capital contribution date	16,485	20,011	(3,526)	(401)
Differences relating to unrealised profits of intercompany transactions	179,747	98,397	81,350	(24,347)
Differences arising from capital contribution into subsidiaries	90,657	276,215	(185,558)	276,215
	<u>1,000,778</u>	<u>1,182,429</u>		
<i>Deferred tax liabilities</i>				
Differences arising from revaluation of net assets of subsidiaries at acquisition date	(407,099)	(419,338)	12,239	24,315
Differences arising from unrealised loss	(592,835)	(236,514)	(356,321)	(11,435)
Differences arising from financial lease contract	(1,169,845)	(806,049)	(363,796)	(308,242)
Shared profit from associates	(2,140)	(2,140)	-	-
	<u>(2,171,919)</u>	<u>(1,464,041)</u>		
<i>Net deferred tax liabilities</i>	<u>(1,171,141)</u>	<u>(281,612)</u>		
<i>Net deferred tax expenses charged to the consolidated income statement</i>			<u>(889,529)</u>	<u>(108,052)</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

36. CORPORATE INCOME TAX (continued)

36.4 Unrecognised deferred tax assets

Tax losses carried forward

The Company and its subsidiaries are entitled to carry tax loss forward to offset against taxable income arising within five years subsequent to the period in which the loss was incurred. At the consolidated balance sheet date, the Company and its subsidiaries have aggregated accumulated tax losses of VND 6,573 billion (31 December 2024: VND 3,039 billion) available for offset against future taxable income.

No deferred tax assets have been recognised in respect of these accumulated tax losses because future taxable income cannot be ascertained at this stage.

Interest expense exceeds the prescribed threshold

Non-deductible interest expense under Decree 132/2020/ND-CP shall be carried forward to the next tax period when determining total deductible interest expense in case the total interest expense deducted for the next tax period is lower than the level prescribed in this Decree. The subsequent period that the interest expense can be carried forward to will not exceed consecutive period of 05 years subsequent to the period in which the non-deductible interest expense incurred.

The deferred tax assets have not been recognised in respect of this non-deductible interest expense because future taxable profits and the conditions to deduct in subsequent tax periods cannot be ascertained at this stage.

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and its subsidiaries, and other related parties that have outstanding balances and transactions with the Company and subsidiaries during the year and as at 31 December 2025 is as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationships</i>
Vingroup JSC	Parent company
VinFast Trading and Production JSC ("VinFast JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinfast Commerical and Services Trading LLC ("VinFast Trading LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vietnam Exhibition Fair Centre JSC ("VEFAC JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinsmart Research and Manufacture JSC ("Vinsmart JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
VinBus Ecology Transport Services Limited Liability Company ("VinBus LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinpearl Joint Stock Company ("Vinpearl JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
VinAcademy Education and Training Limited Liability Company ("VinAcademy LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
World Academy Limited Liability Company ("World Academy LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinschool Joint Stock Company ("Vinschool JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinmec International General Hospital JSC ("Vinmec JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and its subsidiaries, and/or other related parties that have outstanding balances and transactions with the Company and subsidiaries during the year and as at 31 December 2025 is as follows:
(continued)

<i>Related parties</i>	<i>Relationships</i>
Vincom Retail Joint Stock Company ("Vincom Retail JSC")	Associate of Vingroup JSC
Vincom Retail Operation Limited Liability Company ("Vincom Retail Operation LLC")	Associate of Vingroup JSC
V-G High-tech Energy Solutions Co., Ltd ("V-G Co., Ltd")	Joint venture of Vingroup JSC
Vietnam Investment Group Joint Stock Company ("Vietnam Investment Group JSC")	Under common control
VinEG Green Energy Solutions JSC ("VinEG JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Ngoc Viet Trading and Commercial JSC ("Ngoc Viet JSC"), now merged into Vinsmart JSC	Subsidiary of Vingroup JSC until 22 April 2024
Vincom Security Service Limited Liability Company ("Vincom Security LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinsmart Future Joint Stock Company ("Vinsmart Future", formerly "VinIT Company")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinrobotics Robot Application And Research Development JSC ("Vinrobotics JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
VinMotion General Purpose Humanoid Robots Application Development And Research Joint Stock Company ("VinMotion JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
VinSpeed High-speed Railway Investment and Development JSC ("VinSpeed JSC")	Under common owner
VMI Real Estate Management and Investment Joint Stock Company ("VMI JSC"), now merged into VinSpeed JSC	Under common owner until 22 October 2025
Thang Long Real Estate Investment and Business Joint Stock Company ("Thang Long JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
VinHMS Software Production and Business Joint Stock Company ("VinHMS Company")	Subsidiary of Vingroup JSC
Major shareholder of a subsidiary 1	
Major shareholder of a subsidiary 2	
Individual 1	Member of Board of Directors
Individual 2	Vice Chairwoman of Board of Directors of parent company



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.1 Significant transactions of the Company and its subsidiaries with related parties

Except for the guaranty provided by the related parties as disclosed in Note 26, other significant transactions of the Company and its subsidiaries with related parties during the current and previous years were as follows:

Related parties	Relationship	Transactions	Current year	Previous year
Vingroup JSC	Parent company	Capital contribution and deposits for business and investment cooperation Contracts	8,048,157	11,593,194
		Refund of deposit for the purpose of project transfer and share transfer	4,031,247	35,082,000
		Receipt of advances under construction contracts	4,000,000	4,445,007
		Revenue from construction service, consultancy and supervision and general contractor services provided	2,231,551	1,679,226
		Revenue from sale consultancy service provided	1,031,949	531,652
		Advances for management services	300,000	1,360,000
		Offset advances for management services	604,807	-
		Payable for business and investment cooperation Contracts	31,612,357	-
		Payable for management services	1,236,782	903,988
		Receivables from shared profit under Business and Investment Co-operation Contracts for certain real estate projects	8,741,809	19,137,657
		Receipt of shared profit under Business and Investment Co-operation Contracts for certain real estate projects	12,556,103	-
		Acquisition of shares	-	5,163,124
		Transfer of shares	111,591	-
		Reimbursement of construction investment costs and land rental fees	9,304,474	-
		Income from termination of share transfer agreements	5,073,529	-
		Deposit for the purpose of receiving share transfer	2,863,125	-

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Except for the guaranty provided by the related parties as disclosed in Note 26, other significant transactions of the Company and its subsidiaries and related parties during the current and previous years were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
Vingroup JSC	Parent company	Receipt of deposit for Business and Investment Co-operation Contracts	1,133,095	-
		Net off receivables for Business and Investment Co-operation Contracts	321,000	-
		Receipt of management and consulting fees	451,561	-
		Receipt of construction fees	1,507,954	-
		Reimbursement related to construction activities	922,519	-
		Receipt from advance for profit sharing from a business corporation	-	-
		Receipt of a real estate project	200,757	-
		Receipt of deposit for sales consultancy services	605,037	-
		Offset advances for sales consultancy services	234,780	-
		Payables for goods purchased	86,735	220,483
VinFast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from interest income under finance lease contract	2,078,858	1,602,545
		Receipts of interest income under financial lease contracts	605,778	530,916
		Receipt of advances under construction contracts	1,050,857	2,943,225
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from payment on behalf	1,547,980	-
		Receivables of shared profit under Business Cooperation contract	890,121	-
		Dividends receivable	593,548	-
		Receivables of construction, consulting, and general contractor management services	-	-
		Refund under Investment cooperation contract	5,644,747	-
		Revenue from sales consulting, accounting, and project development services	62,859,763	-
		Transfer of debts in relation to the part of project transferred	2,797,532	-
		Reimbursement related to construction activities	4,989,432	-
			100,595	-
			-	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.1 Significant transactions of the Company and its subsidiaries with related parties (continued)

Except for the guaranty provided by the related parties as disclosed in Note 26, other significant transactions of the Company and its subsidiaries with related parties during the current and previous years were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Current year	Previous year
VEFAC JSC VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receipt on behalf under Business and Investment Co-operation Contracts	7,458,605	-
		Payables for goods purchase	102,711	1,575,375
	Subsidiary of Vingroup JSC	Payments for goods purchase	245,376	-
		Receivables due to amendment of voucher purchase agreement	-	815,615
Vincorn Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Receipt due to amendment of voucher purchase agreement	337,949	-
		Deposits received for transfer of inventory properties	6,200,000	833,337
		Deposits interest payable	228,374	-
		Payments of deposits interest	139,915	-
		Deposits received for transfer of inventory properties	1,745,870	1,002,200
Vincorn Retail Operation LLC Ngoc Viet JSC	Associate of Vingroup JSC	Deposits interest payable	296,701	-
		Lendings	-	30,450,000
Vinsmart JSC	Subsidiary of Vingroup JSC until 22 April 2024	Collection of lendings	-	16,845,000
		Collection of lendings from the transfer from Ngoc Viet JSC	-	-
	Subsidiary of Vingroup JSC	Collection of lendings	-	14,646,000
		Interest receivables	-	14,646,000
				659,282

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.1 Significant transactions of the Company and its subsidiaries with related parties (continued)

Except for the guaranty provided by the related parties as disclosed in Note 26, other significant transactions of the Company its subsidiaries with related parties during the current and previous years were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Current year	Previous year
Currency: million VND				
Vietnam Investment Group JSC	Under common control	Deposit for investment cooperation contract	25,200,000	-
		Collection of transferring shares	-	396,165
VinBus LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Lendings receivables	4,000,000	54,388,493
		Collection of lendings	10,933,142	47,455,351
		Interest receivables	167,546	695,962
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposits for transfer of real estate projects	-	1,158,612
		Revenue from rendering of construction services	-	268,499
		Receipt of advances under construction contracts	12,500,000	-
		Reimbursement related to construction activities	602,000	-
VinAcademy LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Lendings receivables	28,774,000	-
		Collection of lendings	22,774,000	-
		Interest receivables	250,125	-
		Donation	850,000	905,000
V-G Co., Ltd	Joint venture of Vingroup JSC	Revenue from general contractor services	-	418,901
VinEG JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from interest income under finance lease contract	162,288	-
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from transfer of school	135,971	917,182
		Receipt of deposit for Business Co-operation Contracts	2,070,910	268,831
		Receivables of shared profit under business cooperation contract	159,982	139,111
		Deposits interest payable	200,771	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.1 Significant transactions of the Company and its subsidiaries with related parties (continued)

Except for the guaranty provided by the related parties as disclosed in Note 26, other significant transactions of the Company and its subsidiaries and related parties during the current and previous years were as follows: (continued)

		Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transactions	Current year Previous year
Vinmec JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Donation	1,550,000 1,641,000
Vincom Security LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Lendings receivables	30,086,000 -
		Collection of lendings	30,086,000 -
		Interest receivables	183,739 -
Vinsmart Future JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Dividends payable	100,000 -
		Collection of lendings	225,690 -
VinRobotics JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Lendings receivables	8,100,000 -
		Collection of lendings	8,100,000 -
		Interest receivables	134,975 -
Major shareholder of a subsidiary 1		Dividends payable	987,000 -
Major shareholder of a subsidiary 2		Loan payables	197,000 -
		Interest payables	101,637 -
World Academy LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Lendings receivables	14,869,000 -
		Collection of lendings	14,869,000 -
		Interest receivables	209,881 -
Vinmotion JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Lendings receivables	5,200,000 -
		Collection of lendings	5,200,000 -
Individual 1	Member of Board of Directors	Receipts of share transfer from Individual 1	- 210,210
Individual 2	Vice Chairwoman of Board of Directors of parent company	Receipts of share transfer from Individual 2	- 202,125

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.1 Significant transactions of the Company and its subsidiaries with related parties (continued)

Terms and conditions of transactions with related parties

The Company and its subsidiaries have sold/purchased goods, rendered/purchased services, business co-operation contracts, entered into lending, borrowing contracts, and other transactions with related parties based on contractual terms agreed upon by the parties.

Payables and receivables as at 31 December 2025 are unsecured, free of interest (except for some loan receivables, borrowings) and will be settled in cash or offsetting. During the year ended 31 December 2025, the Company and its subsidiaries have not made provision for doubtful debts relating to amounts due from related parties (as at 31 December 2024: nil). This assessment is undertaken each financial period through the examination of the financial position of the related parties and the market in which the related parties operate.

As at 31 December 2025, certain receivables, advances, and deposits of the Company and its subsidiaries are secured by approximately 1,086 million shares of Vinfast Auto Ltd, owned by the entities which are under common owner with the Group.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.2 Amounts due to and due from related parties

Amounts due to and due from related parties as at the balance sheet dates were as follows:

			Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term trade receivables (Note 7.1)				
Vingroup JSC	Parent Company	Receivables from management consultancy and construction constructor services	924,204	212,320
		Receivables from sale consulting and management services	231,526	567,867
		Receivable from construction services	-	425,323
		Other short-term receivables	65,505	21,592
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from Business Co-operation Contract	226,761	168,237
V-G Co., Ltd	Joint venture of Vingroup JSC	Receivables from construction contractor services	140,534	140,534
VinFast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from property leasing and related services	50,930	246,622
		Other short-term receivables	78,377	71,682
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivable from construction services	2,356,998	-
		Other short-term receivables	7,552	14,575
VMI Real Estate Investment and Management JSC	Under common owner until 22 October 2025	Receivables from sale of inventory properties	63,159	71,833
		Other short-term receivables	33,798	36,109
VinEG Energy Solutions JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from property leasing and related services	-	88,285
Vinmec JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from Business Co-operation Contract	107,129	57,666
Others		Other short-term receivables	47,112	124,555
			4,333,585	2,247,200

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.2 Amounts due to and due from related parties (continued)

Amounts due to and due from related parties as at the balance sheet dates were as follows:
(continued)

			Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term advances to suppliers (Note 7.2)				
Vingroup JSC	Parent company	Advances for management service fee	-	304,807
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances for purchasing goods and rendering services	67,631	59,897
Others		Other advances	24,746	49,572
			92,377	414,276
Other short-term receivables (Note 9)				
Vingroup JSC	Parent company	Capital contribution for Business and Investment Co-operation and project development purpose	75,000	2,161,377
		Shared profit receivables from Business Co-operation Contract	-	8,334,829
VinFast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables on behalf	-	631,729
		Receivables from finance lease contracts	726,869	498,979
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables on behalf	939,163	548,598
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from adjusted scope in voucher rendering contract	1,391	340,160
VinEG JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables under finance lease contract	106,176	123,862
Others		Other receivables	176,754	372,327
			2,025,353	13,011,861

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amounts due to and due from related parties as at the balance sheet dates were as follows:
(continued)

			Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Other long-term receivables (Note 9)				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit to parent company for Business and Investment Co-operation Contract	35,690,315	27,543,700
		Shared profit receivables from Business Co-operation Contract	3,998,777	-
VinAcademy Education and Training LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit to parent company for Business and Investment Co-operation Contract	2,790,000	2,790,000
VinFast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables under finance lease contract	20,645,885	15,854,162
VinEG JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables under finance lease contracts	1,376,907	1,533,048
Others		Other long-term receivables	182,813	182,706
			64,684,697	47,903,616
Other current assets (Note 13)				
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit for project development and co-operation purpose	1,058,612	-
			1,058,612	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.2 Amounts due to and due from related parties (continued)

Amounts due to and due from related parties as at the balance sheet dates were as follows:
(continued)

			Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Other non-current assets (Note 13)				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for project development and share transfer purpose	28,202,000	34,241,549
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit for project development and co-operation purpose	-	1,058,612
VIG JSC	Under common control	Deposit for project development purpose	25,200,000	-
			53,402,000	35,300,161
Short-term trade payables (Note 21.1)				
Vingroup JSC	Parent company	Payables for goods purchased and services rendered	468,856	18,220
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables for goods purchased and services rendered	27,522	44,404
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Payables for goods purchased and services rendered	-	150,792
Vincom Security LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables for goods purchased and services rendered	129,818	1,063
Others		Payables for goods purchased and services rendered	49,121	90,729
			675,317	305,208

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.2 Amounts due to and due from related parties (continued)

Amounts due to and due from related parties as at the balance sheet dates were as follows:
(continued)

			Currency: million VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term advances from customers (Note 21.2)				
Vingroup JSC	Parent company	Advances under construction contract	4,319,261	2,647,652
		Advances for sale consulting fees	370,257	-
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances under construction contract	619,218	882,613
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances under construction contract	12,500,000	-
VinEG JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances under construction contract	9,596	9,596
			17,818,332	3,539,861
Long-term advances from customers (Note 21.2)				
Vingroup JSC	Parent company	Advances under construction contract	4,000,000	3,312,011
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances under construction contract	1,536,150	2,245,297
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances under construction contract	-	602,000
			5,536,150	6,159,308

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.2 Amounts due to and due from related parties (continued)

Amounts due to and due from related parties as at the balance sheet dates were as follows:
(continued)

Currency: million VND

Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Other short-term payables (Note 25)				
Vingroup JSC	Parent Company	Payables from Business Co-operation Contract	22,307,883	-
		Payables on behalf	6,791,841	-
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Deposits for investment co-operation and project transfer purpose	-	833,337
		Deposits for business co-operation purpose	111,415	147,355
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables under Business Co-operation Contract	736,376	699,533
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables under Business and Investment Co-operation Contract	1,377,381	63,348,366
		Payables on behalf	190,479	-
Others		Other payables	137,645	251,392
			31,653,020	65,279,983
Other long-term payables (Note 25)				
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit received for asset transfers and Business Co-operation purpose	4,317,415	2,426,474
		Other payables	65,090	-
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received for transfer of assets	3,608,870	2,953,000
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received for transfer of assets	7,033,337	-
			15,024,712	5,379,474

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.3 Details of lendings to related parties (Note 8)

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

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount (million VND)</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Collateral</i>
Thang Long Real Estate JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	139,000	12%	March and April 2026	None
		139,000			

Details of short-term loan receivables as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount (million VND)</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Collateral</i>
Thang Long Real Estate JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	139,000	12%	April 2025	None
VinBus LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	6,933,142	12%	November 2025	None
		7,072,142			

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

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount (million VND)</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Collateral</i>
VinAcademy LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	6,000,000	12%	February 2027	None
		6,000,000			

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.4 Details of borrowings from related parties (Note 26)

Details of long-term borrowings as at 31 December 2025:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount (million VND)</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Collateral</i>
Major shareholder of a subsidiary 2		938,000	12%	January 2027	None
		938,000			

Details of long-term borrowings as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Amount (million VND)</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Collateral</i>
Major shareholder of a subsidiary 2		776,000	11%	July 2026	None
		776,000			

37.5 Other related party transactions

Remuneration to members of Board of Directors:

		<i>Currency: million VND</i>	
		<i>Remuneration (*)</i>	
	<i>Title</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Mr. Pham Thieu Hoa	Chairman	9,724	6,855
Ms. Nguyen Dieu Linh	Member	3,219	3,136
Mr. Pham Nhat Vuong	Member	-	-
Ms. Cao Thi Ha An	Member	1,286	969
Ms. Nguyen Thu Hang	Member	1,350	1,979
Mr. Varun Kapur	Independent member	1,491	1,441
Mr. Mueen Uddeen	Independent member	1,491	1,441
Mr. Hoang D. Quan	Independent member	1,326	1,281
TOTAL		19,887	17,102

(*) Only includes remuneration paid for the position at the Board of Directors.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

37. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

37.5 Other related party transactions (continued)

Remuneration to the General Director and other members of management:

		Currency: million VND	
		Remuneration	
	Title	Current year	Previous year
Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer	12,148	17,811
Other members		32,707	29,659
TOTAL		44,855	47,470

Remuneration and operating expenses of Supervisory Board:

		Currency: million VND	
	Title	Current year	Previous year
Ms. Nguyen Le Van Quynh	Head of the Supervisory Board up to 23 April 2025	-	-
Mr. Tran Minh Anh	Head of the Supervisory Board since 23 April 2025	310	-
Members of Supervisory Board		144	312
TOTAL		454	312

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

38. EARNINGS PER SHARE

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

Currency: million VND		
	Current year	Previous year
Net profit after tax attributable to ordinary shareholders	41,895,255	31,801,258
Adjust for the effect of dilution	-	-
Net profit attributable to ordinary shareholders adjusted for the effect of dilution	41,895,255	31,801,258
Unit: shares		
	Current year	Previous year
Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) for basic earnings per share	4,107,412,004	4,328,052,559
Adjust for the effect of dilution	-	-
Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) for basic earnings per share	4,107,412,004	4,328,052,559
Unit: VND		
	Current year	Previous year
Basic earnings per share	10,200	7,348
Diluted earnings per share	10,200	7,348

There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the reporting date and the date of completion of the consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended**39. SEGMENT INFORMATION**

The primary segment reporting format is determined to be business segments as the Company and its subsidiaries risks and rates of return are affected predominantly by differences in the products and services produced. The operating businesses are organised and managed separately according to the nature of the products and services provided, with each segment representing a strategic business unit that offers different products and serves different markets, including the following segments:

- Sales of inventory properties: include the transfer of properties being constructed for sale at the Company and its subsidiaries real estate projects and other real estate investment activities;
- Sales consultancy includes providing sales consulting services and brokerage services for real estate projects developed by investors;
- Rendering consultancy and general construction contractor services: includes general contractor to investors; construction services; construction consultancy and supervision and related services; and
- Other business activities: include providing construction services; real estate management and other related services; leasing services and other related services, and other services.

Management also defines the location of the Company's principal activity which generates revenue and profit is within the territory of Vietnam. Therefore, geographical segments are not disclosed.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

39. SEGMENT INFORMATION (continued)

Information on the revenue and profit of the business segments of the Company for year ended 31 December 2024, and information on certain assets and liabilities of the business segments of the Company as of 31 December 2024, are as follows:

	Currency: million VND				
	Sale of inventory properties	Construction consultancy and supervision services	Sales consultancy and commission fee	Others	Elimination
For the year ended 31 December 2024					Total
Revenue					
Sales to external customers	73,266,473	17,051,059	5,014,435	6,991,219	102,323,186
Inter-segment sales	-	6,195,804	568,720	2,928,805	-
Total revenue	73,266,473	23,246,863	5,583,155	9,920,024	102,323,186
Results					
Segment net profit before tax	45,031,780	1,039,025	1,577,527	2,862,429	48,438,980
Unallocated income/(expenses) (i)					(7,591,031)
Net profit before corporate income tax					40,847,949
Corporate income tax expense					(5,775,263)
Net profit for the period					35,072,686
Other segment information					
Capital expenditure	-	3,294,073	-	72,583	3,366,656
Tangible fixed assets	-	-	-	-	-
Investment properties	-	-	-	-	-
Construction in progress	24,475,305	-	-	3,281,963	27,757,268
Depreciation and amortization	122,572	-	-	1,677,906	1,800,478
As at 31 December 2024					
Assets and liabilities					
Segment assets	423,052,446	31,457,638	2,961,042	51,313,338	468,716,491
Unallocated assets (ii)					95,492,869
Total assets					564,209,360
Segment liabilities	158,120,051	44,034,111	420,014	11,561,295	174,720,917
Unallocated liabilities (iii)					168,744,468
Total liabilities					343,465,385

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

39. SEGMENT INFORMATION (continued)

- (i) Unallocated income/(expenses) primarily include financial income, other income, financial expenses, corporate management expenses, and other expenses.
- (ii) Unallocated assets primarily include cash and cash equivalents, other receivables (excluding related receivables associated with commercial vessel sales, and bank deposits), short-term prepaid expenses, held-to-maturity investments in other entities, short-term loan receivables, allowance for doubtful short-term receivables, intangible fixed assets, long-term prepaid expenses and long-term loan receivables, deductible value-added tax, and deferred income tax assets.
- (iii) Unallocated liabilities primarily include taxes and other state payables, prepaid interest expenses, loans and finance leases, other prepaid expenses, other payables.

40. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

Commitment under operating leases (as lessees)

The Company and its subsidiaries, as lessees, have signed land rental contract and other operating lease arrangements for apartments, shophouses and villas and other operating lease arrangements. The minimum lease commitments as at the consolidated balance sheet date under these operating lease agreements are as follows:

Currency: million VND

	Ending balance	Beginning balance
Less than 1 year	586,296	234,356
From 1-5 years	1,004,363	800,099
More than 5 years	11,924,341	8,369,048
TOTAL	13,515,000	9,403,503

Commitment under operating leases (as lessors)

The Company and its subsidiaries, as lessor, have let out offices, apartments, shophouses and villas under operating lease agreements. The future minimum rental receivables as at the consolidated balance sheet dates under these operating lease agreements are as follows:

Currency: million VND

	Ending balance	Beginning balance
Less than 1 year	1,293,994	999,909
From 1-5 years	2,622,061	2,203,933
More than 5 years	1,917,353	2,435,052
TOTAL	5,833,408	5,638,894

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

40. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued)

Financial lease commitment

Ecology JSC, a subsidiary, entered into lease contracts with an affiliate for leasing retail areas at two (02) real estate projects. As at 31 December 2025, the present values of the minimum lease payment receivables under these agreements are as follows:

Currency: million VND

	Ending balance			Beginning balance		
	Total minimum lease payments	Finance income	Present value of payment	Total minimum lease payments	Finance income	Present value of payment
Current receivables						
Less than 1 year	23,536	19,565	21,572	23,536	23,295	20,685
Non-current receivables						
From 1-5 years	94,900	93,233	53,869	94,146	93,225	51,582
More than 1 year	387,758	260,057	57,899	406,164	277,521	57,537
TOTAL	506,194	372,855	133,340	523,846	394,041	129,804

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

40. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued)

Financial lease commitment (continued)

Several subsidiaries entered into financial lease contracts with certain affiliates regarding the lease of plant and factory of industrial project. As at 31 December 2025, the present values of the minimum lease payment receivables under these agreements are as follows:

	Ending balance			Beginning balance		
	Total minimum lease payments	Finance income	Present value of payment	Total minimum lease payments	Finance income	Present value of payment
Current receivables						
Less than 1 year	843,205	2,569,065	853,659	633,282	1,910,178	521,255
Non-current receivables						
From 1-5 years	5,140,412	12,301,924	3,511,450	2,756,042	9,346,595	1,992,436
More than 1 year	197,561,090	141,608,317	18,490,888	149,515,795	121,181,988	15,408,957
TOTAL	203,544,707	156,479,306	22,855,997	152,905,119	132,438,761	17,922,648

Currency: million VND

40. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued)

The Company and its subsidiaries have entered into cooperation contracts with partners and companies within the Group to acquire partial interests in real estate projects or to cooperate in certain project components. As of 31 December 2025, the remaining commitment payable by the Company and its subsidiaries under these agreements is VND 1,702 billion.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

40. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued)

Commitments related to share transfer agreement

The Company and its subsidiary entered into a capital transfer agreement with a corporate counterparty. As at 31 December 2025, the remaining commitment to be paid by the Company under this agreement is VND 5,049 billion.

Commitments related to deposit for purchasing asset purpose

In August 2025, the Company entered into several agreements with a counterparty to purchase assets for transportation purposes. As at 31 December 2025, the remaining commitment payables under these agreements EUR 38,354,150.

Commitment under interest support agreements to buyers of inventory properties at real estate projects of the Company and its subsidiaries

According to the three-party (3) interest support agreements among the Company and its subsidiaries as investors, buyers of inventory properties of the Company's and certain banks, the Company and its subsidiaries commit to support the buyers in getting loans to finance for a part of the selling price and to settle the interest within a committed period.

Commitment to utilize assets as collateral for the payment obligations of the companies within the same group and business partners

The Company and its subsidiaries have committed to providing necessary assistance and have used a deposit contract, inventories, fixed assets, investment properties, constructions in progress of the Company and its subsidiaries to secure certain obligations under certain loans for the Company, subsidiaries and companies within the Group.

Commitment related to a non-controlling owner of a subsidiary

In accordance with the agreement between the two owners of a subsidiary, the non-controlling owner has the right to contribute capital equivalent to 15% equity ownership together with related rights and obligations in this subsidiary.

41. ADDITIONAL INFORMATION REGARDING THE CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

	Currency: million VND	
	Current year	Previous year
Actual cash received from loans during the period:		
Cash received from normal loan agreements	106,524,970	58,434,961
Cash received from issuance of bonds	30,654,607	22,062,447
Actual cash payment of loans during the period:		
Cash payment for normal loan agreements	(68,968,571)	(53,297,005)
Cash payment for principal of bonds	(9,000,000)	(4,440,000)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

42. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

Except for the events subsequent to the balance sheet date as disclosed in other notes to the consolidated financial statements, there is no other matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries.

Hanoi, Vietnam

20 March 2026



Tran Thi Nhu Hieu
Preparer



Do Duc Hieu
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer



Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 DECEMBER 2025

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
1	Gia Lam Urban Development and Investment Limited Liability Company (i)	Gia Lam LLC	99.39%	98.40%	2nd Floor, Vincom Mega Mall Ocean Park Shopping Center in land plot CCTP-10 of Gia Lam Urban Project, Gia Lam Communes, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
2	Ecology Development and Investment Joint Stock Company (i)	Ecology JSC	99.00%	99.00%	No. 191, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
3	Vietnam Investment and Consulting Investment Joint Stock Company (i)	Vietnam Investment JSC	70.00%	69.14%	No. 191, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
4	Can Gio Tourist City Corporation (i)	Can Gio JSC	100.00%	99.57%	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Building, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
5	Tay Tang Long Real Estate Company Limited Liability Company (i) (ii)	Tay Tang Long LLC	100.00%	90.00%	72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
6	Berjaya Vietnam International University Town Joint Stock Company (i)	Berjaya VIUT JSC	97.54%	97.40%	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Building, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
7	Royal City Real Estate Development and Investment Joint Stock Company	Royal City JSC	97.85%	97.51%	No. 72A, Nguyen Trai Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
8	Metropolis Hanoi Limited Liability Company (i)	Metropolis Hanoi LLC	100.00%	99.57%	HH land area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
9	Berjaya Vietnam Financial Center Limited Liability Company	Berjaya VFC LLC	67.50%	67.50%	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Building, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties

Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 DECEMBER 2025 (continued)

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
10	Thai Son Investment and Construction Corporation (i) (iii)	Thai Son JSC	100.00%	66.24%	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
11	Millennium Trading Investment and Development Limited Liability Company	Millennium LLC	100.00%	100.00%	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Shopping Mall, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing, trading real estate properties and office leasing
12	GS Cu Chi Development Joint Stock Company	GS Cu Chi JSC	100.00%	99.66%	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Shopping Mall, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
13	Green City Development Joint Stock Company (i)	Green City JSC	100.00%	93.26%	72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
14	Delta Joint Stock Company (i)	Delta JSC	100.00%	99.79%	No. 110, Dang Cong Binh Street, 6th Hamlet, Ba Diem Commune, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
15	Vinhomes Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ JSC	100.00%	99.12%	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
16	Ecology Development and Trading Joint Stock Company (i) (ii)	Ecology Trading JSC	99.18%	99.16%	Symphony Office Building, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
17	Bao Lai Investment Joint Stock Company (i)	Bao Lai JSC	96.48%	89.68%	No. 166, Pham Van Dong Street, Dong Ngac Ward, Hanoi City	Exploiting, manufacturing and trading white marble
18	Bao Lai Marble One Member Company Limited (i)	Bao Lai Marble LLC	100.00%	89.68%	Hop Nhat Village, Yen Binh Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble

Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 DECEMBER 2025 (continued)

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
19	An Phu White Marble Company Limited (i)	An Phu White Marble LLC	100.00%	89.68%	Khu Ca Village, Muong Lai Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
20	Doc Thang Marble Joint Stock Company (i)	Doc Thang JSC	100.00%	86.31%	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
21	Phan Thanh Mineral Joint Stock Company (i)	Phan Thanh JSC	100.00%	89.90%	Ban Ro Village, Tan Linh Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
22	Bao Lai Luc Yen Mineral Exploitation One Member Company Limited (i)	Bao Lai Luc Yen LLC	100.00%	89.68%	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
23	Van Khoa Investment Joint Stock Company (i)	Van Khoa Investment	100.00%	90.96%	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
24	Son Thai Investment and Trading Joint Stock Company (i)	Son Thai JSC	99.99%	93.25%	No. 65 Hai Phong Street, Hai Chau Ward, Da Nang City	Investing, developing and trading real estate
25	Vincons Construction Development and Investment JSC	Vincons JSC	100.00%	100.00%	Floor 10, TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use
26	Vincons Windows Construction Development JSC	Vincons Windows JSC	100.00%	100.00%	Floor 10, TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	Constructing real estate properties
27	Muoi Cam Ranh Joint Stock Company	Muoi Cam Ranh JSC	100.00%	100.00%	Km 15, Km 1497, Bac Cam Ranh Ward, Khanh Hoa Province	Manufacturing salt, selling products from salt and launching projects
28	Truong Thinh Real Estate Development & Investment JSC (i)	Truong Thinh JSC	99.00%	98.58%	Floor 8, TechnoPark Tower Building, Vinhomes Ocean Park Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate

Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 DECEMBER 2025 (continued)

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
29	Ca Tam Tourism JSC (i)	Ca Tam JSC	100.00%	99.79%	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province	Investing, developing and trading real estate
30	Hiep Thanh Cong Investment JSC (i)	Hiep Thanh Cong JSC	100.00%	99.79%	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province	Investing, developing and trading real estate
31	SV West Hanoi 2 Real Estate Joint Stock Company (i) (ii)	SV West Hanoi 2 JSC	100.00%	96.89%	Floor 2, Almaz Market, Hoa Lan Street, Sinh Thai Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate property
32	Newland Development & Investment Joint Stock Company (ii)	Newland JSC	99.92%	99.92%	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Building, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use
33	TS Holding Real Estate Development Limited (i)	TS Holding LLC	65.99%	65.71%	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
34	TPX Holding Real estate Development Limited (i)	TPX Holding LLC	99.99%	92.84%	72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
35	Sao Mai Commerce and Trading Development Limited (i)	Sao Mai Ltd	100.00%	66.24%	TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
36	Cam Ranh Investment Joint Stock Company (i)	Cam Ranh JSC	100.00%	99.82%	Hon Tre Island, Nha Trang City, Khanh Hoa Province	Investing, developing and trading real estate properties
37	Bao Lai Green Company Limited Liability Company (i)	Bao Lai Green LLC	100.00%	89.68%	9th floor Viettel Tower, No. 70 Nguyen Van Cu Street, Ha Long Ward, Quang Ninh Province	Amusement parks and theme park entertainment services
38	Vinh Xanh 1 Real Estate Development Investment Company Limited	Vinh Xanh 1 LLC	99.74%	99.74%	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
39	Vinh Xanh 2 Real Estate Development Investment Company Limited	Vinh Xanh 2 LLC	99.77%	99.77%	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties

Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES AS AT 31 DECEMBER 2025 (continued)

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
40	Vinhomes Industrial Zone Hai Phong Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ Hai Phong JSC	100.00%	99.12%	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
41	Vinhomes Industrial Zone Ha Tinh Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ Ha Tinh	100.00%	99.77%	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
42	VinES Energy Solutions Joint Stock Company (i)	VinES JSC	100.00%	99.70%	Dinh Vu – Cat Hai Economic Zone, Cat Hai Special Economic Zone, Hai Phong City	Investing, developing and trading real estate properties
43	Huong Duong Real Estate Development Company Limited (i)	Huong Duong LLC	80.63%	80.35%	TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties

- (i) The equity interest in these subsidiaries differs from voting right since the Company controls over these subsidiaries indirectly through other subsidiaries.
- (ii) These companies are in the process of completing dissolution procedures.
- (iii) Dai An Construction Investment Joint Stock Company has been merged into Thai Son Construction Investment Joint Stock Company.

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn