

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý I năm 2026

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 tình hình tài chính hợp nhất	4 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 66

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 Mẫn, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và các chi nhánh độc lập tại:

- Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.
- Đường Hà Nội, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam;
- Dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long, Phường Tuần Châu, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Trần Minh Anh	Trưởng Ban
Bà Hoàng Thị Phương	Thành viên
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TÔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TÔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phần ảnh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 4 năm 2026

Công ty Cổ phần Vinhomes

B01a-DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGÂN HẠN		517.760.338	496.890.087
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	35.837.536	49.086.598
111	1. Tiền		30.171.364	18.741.905
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.666.172	30.344.693
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	10.288.183	7.814.215
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.1	10.213.183	7.739.215
125	2. Đầu tư ngắn hạn khác	5.3	75.000	75.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		225.589.117	214.394.913
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	27.680.047	23.488.063
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	71.997.498	67.413.379
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	126.172.266	123.760.000
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(260.694)	(266.529)
140	IV. Hàng tồn kho	9	138.885.119	131.414.569
141	1. Hàng tồn kho		138.990.567	131.520.017
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(105.448)	(105.448)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		107.160.363	94.179.792
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	1.885.173	1.978.395
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.246.115	2.397.303
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	33.692	56.085
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	102.995.403	89.748.009

Công ty Cổ phần Vinhomes

B01a-DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		352.214.165	290.967.180
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		43.127.452	40.812.298
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	43.127.452	40.812.298
220	II. Tài sản cố định		21.404.537	22.356.422
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	20.325.311	21.268.642
222	Nguyên giá		23.928.571	24.605.666
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.603.260)	(3.337.024)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		73.585	67.671
225	Nguyên giá		76.896	68.995
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.311)	(1.324)
227	3. Tài sản cố định vô hình		1.005.641	1.020.109
228	Nguyên giá		1.489.591	1.484.761
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(483.950)	(464.652)
240	III. Bất động sản đầu tư	14	15.918.108	15.919.397
241	1. Nguyên giá		18.798.072	18.724.094
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.879.964)	(2.804.697)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	97.043.207	95.922.434
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		97.043.207	95.922.434
260	V. Dầu tư tài chính dài hạn		56.183.711	43.218.968
262	1. Dầu tư vào công ty liên kết	17.1	193.930	192.819
263	2. Dầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	41.043.241	37.006.178
265	3. Dầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5.2	14.946.540	6.019.971
270	VI. Tài sản dài hạn khác		118.537.150	72.737.661
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	4.128.124	4.100.655
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.061.594	1.000.778
274	3. Tài sản dài hạn khác	11	113.090.851	67.341.923
279	4. Lợi thế thương mại	18	256.581	294.305
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		869.974.503	787.857.267

Công ty Cổ phần Vinhomes

B01a-DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		597.132.268	538.640.560
	I. Nợ ngắn hạn		388.427.617	343.090.159
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	17.221.466	19.961.475
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	105.202.920	87.602.669
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		6.222	6.222
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	18.850.169	14.181.866
314	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	67.719.916	60.793.730
316	5. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	22	427.452	316.958
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	123.199.993	116.571.109
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	55.456.879	43.376.868
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25.1	342.600	279.262
322	9.			
	II. Nợ dài hạn		208.704.651	195.550.401
330	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19.2	10.054.299	6.486.026
332	2. Chi phí phải trả dài hạn	21	180.302	131.335
334	3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	22	287.499	364.063
337	4. Phải trả dài hạn khác	23	87.232.797	81.404.964
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	106.609.958	102.945.886
339	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.291.472	2.171.918
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	25.2	2.048.324	2.046.209
343				

Công ty Cổ phần Vinhomes

B01a-DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	26	272.842.235	249.216.707
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		41.074.120	41.074.120
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		41.074.120	41.074.120
412	2. Thặng dư vốn		(6.755.610)	(6.755.610)
419	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.116.316	1.116.316
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		226.824.529	202.644.241
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		202.644.241	167.200.815
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		24.180.288	35.443.426
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		10.582.880	11.137.640
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		869.974.503	787.857.267

Phê duyệt, ngày 28 tháng 4 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

B02a-DN/HN

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

Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	65.114.237	15.697.917
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	65.114.237	15.697.917
11	4. Giá vốn hàng bán	28	(33.744.651)	(10.539.988)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.369.586	5.157.929
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	4.509.708	4.640.392
23	8. Chi phí tài chính	29	(3.791.950)	(3.859.512)
24	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(2.561.005)	(3.641.519)
27	9. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	17	1.111	964
25	10. Chi phí bán hàng	30	(371.877)	(732.197)
26	11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(941.917)	(1.372.522)
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30.774.661	3.835.053
31	13. Thu nhập khác		69.600	272.073
32	14. Chi phí khác		(117.467)	(267.649)
40	15. Lãi/(lỗ) khác		(47.867)	4.424
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.726.795	3.839.477
51	17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(5.042.700)	(1.081.215)
52	18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31	(58.738)	(106.230)
60	19. Lợi nhuận sau thuế TNDN		25.625.357	2.652.032
61	20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	26	25.551.946	2.688.952
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	26	73.411	(36.920)

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	6.221	655

Phê duyệt, ngày 28 tháng 4 năm 2026



Trần Thị Như Hiếu
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		30.726.795	3.839.479
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		613.379	488.518
03	Các khoản dự phòng		59.615	157.428
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		17.776	48.276
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.683.913)	(4.079.207)
06	Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu		2.668.419	3.641.519
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi (Tăng)/giảm các khoản phải thu		29.402.071	4.096.013
09	Tăng hàng tồn kho		(20.217.247)	13.105.903
10	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(7.470.549)	(976.784)
11	Giảm/(tăng) chi phí chờ phân bổ		38.409.576	(13.009.643)
12	Giảm chứng khoán kinh doanh		65.753	(146.682)
13	Chi phí đi vay đã trả		(2.509.437)	2.128.250
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(460.022)	(3.638.831)
15				(922.662)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		37.220.145	635.564
	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		(412.825)	(2.324.859)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		616.335	121.443
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.470.253)	(7.367.722)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		6.001.696	8.198.743
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(66.392.947)	(15.925.119)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		9.273.135	2.167.780
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.352.655	597.512
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(66.032.204)	(14.532.222)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHI TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TẠI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		26.933.807	21.136.121
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(11.208.588)	(14.526.880)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(162.222)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		15.562.997	6.609.241
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(13.249.062)	(7.287.417)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		49.086.598	28.780.123
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	35.837.536	21.492.706

Phê duyệt: Ngày 28 tháng 4 năm 2026



Trần Thị Như Hiếu
 Người lập

Đỗ Đức Hiếu
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
 Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 01030222741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 39 ngày 29 tháng 4 năm 2025.

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và các chi nhánh độc lập tại:

- Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.
- Đường Hà Nội, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam;
- Dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long, Phường Tuần Châu, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 là: 12.155 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 12.799)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Công ty 43 công ty con (tài ngày ngày 31 tháng 12 năm 2025: 43 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	99,39	98,40	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, 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)	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)	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)	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)	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	97,54	97,40	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97,85	97,51	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00	99,57	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thành Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	66,24	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Dầu 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 Thành 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 Cũ Chi ("Công ty GS Cũ Chi") (i)	100,00	99,66	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thành Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	99,63	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,79	Số 110 Đường 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 ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	99,12	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương ("Công ty Hướng Dương") (i)	100,00	99,71	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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
17	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đồng Ngạc, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Dầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	95,76	Phúc Lợi, Thành phố Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đồng Ngạc, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
19	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	95,76	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	95,76	Thôn Khau Ca, Xã Mường Lai, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Độc Thăng (i)	100,00	91,43	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	95,98	Thôn Bàn Ro, Xã Tân Lĩnh, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục	100,00	95,76	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	97,14	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Thương mại và Dầu tư Sơn Thái (i)	99,99	99,62	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Phát triển và Dầu tư xây dựng Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Thị công xây dựng

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
27	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Hoàn thiện công trình xây dựng
28	Công ty Cổ phần Mười 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
29	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh	99,00	98,58	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	100,00	98,91	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản và đầu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản và đầu giá quyền sử dụng đất
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	65,99	65,71	Số 7, đường Bằng Lãng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (1)	99,99	99,62	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (1)	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
37	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh (1)	100,00	99,82	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Bảo Lai Green (1)	100,00	95,76	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
39	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vinh 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
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vinh 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
41	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (1)	100,00	99,12	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (1)	100,00	99,77	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
43	Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VINES (1)	100,00	99,88	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

(1) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức số kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026.

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

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

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính 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.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

3. TÒM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2026, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp như trình bày dưới đây:

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính 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 áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính này như đã trình bày tại *Thuyết minh số 24*

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

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

Hàng hóa khác

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

Nguyên vật liệu và hàng hóa

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

Thành phẩm

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Thuế tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuế 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

thỏa thuận thuế tài sản được phân loại là thuế tài chính nếu theo hợp đồng thuế 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 thuế tài sản khác được phân loại là thuế hoạt động.

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

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

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

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

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.9 *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 từ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và ni	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	7 - 10 năm

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÀN 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 chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính 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 chờ phân bổ ngắn hạn bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bán giao, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá trị 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 thêm tăng 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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá trị 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 thêm tăng đã ghi nhận. Nếu giá trị hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được 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 tồn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tồn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tồn thất ngay trong năm

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

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)

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 giữa niên độ phân ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh; và
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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

3.13 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 dẫn liên với tài sản được mua.

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

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

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 trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị

3 TÒM 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)

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

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

3.18 Cổ phiếu mua lại của chính mình

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

3.20 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua bất động sản tương lai của công ty con chưa ưu tiên 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chi tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các bất động sản trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm

3.21 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

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

3.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh trong đó Công ty và các công ty con được

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

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

3.22 Hợp đồng xây dựng

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

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 chỉ phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chỉ phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chỉ phí trong năm khi các chỉ phí này đã phát sinh.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

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

3.23 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

- ▶ 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 hoãn nộp trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tình 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 tình thuế tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

3.24 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

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.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

3. TOM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÀN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.25 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

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

3.26 Các bên liên quan

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

3.27 Chia tách công ty

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

- ▶ Tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào các khoản mục tương ứng trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;

- ▶ Phần chênh lệch giữa tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Công ty; và

- ▶ Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.28 Chi phí phát hành trái phiếu

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Tiền mặt	3.862	3.236
Tiền gửi ngân hàng	30.167.502	18.738.669
Các khoản tương đương tiền	5.666.172	30.344.693
TỔNG CỘNG	35.837.536	49.086.598

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư và tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 2,1%/năm đến 7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm).

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.565.417	2.565.417	-	2.259.179	2.259.179	-
- Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.139.000	1.139.000	-	2.565.417	2.565.417	2.565.417
- Cho vay đối tác	4.502.168	4.502.168	-	1.139.000	1.139.000	-
- Lãi cho vay dự thu ngắn hạn	2.006.598	2.006.598	-	1.075.099	1.075.099	1.075.099
TỔNG CỘNG	10.213.183	10.213.183	-	7.038.695	7.038.695	3.640.516

(*) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 7,3%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	68.122	68.122	-	2.500	2.500	-
- Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 32)	8.000.000	8.000.000	-	6.000.000	6.000.000	-
- Cho vay đối tác	6.853.081	6.853.081	-	1.345	1.345	-
- Lãi cho vay dự thu dài hạn	25.337	25.337	-	16.126	16.126	-
TỔNG CỘNG	14.946.540	14.946.540	-	6.019.971	6.019.971	-

(**) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 có kỳ hạn gốc từ lớn hơn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 7,4%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,9%/năm đến 5,8%/năm).

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý I năm 2026

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.3 Đầu tư ngắn hạn khác

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác (*) (Thuyết minh số 32)	75.000	75.000	-	75.000	75.000	-
TỔNG CỘNG	75.000	75.000	-	75.000	75.000	-

(*) Thể hiện khoản đầu tư góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP cho mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

6. PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	11.033.897	10.700.924
Phải thu từ dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	9.171.379	6.469.603
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	5.238.250	4.467.081
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	572.394	87.989
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	476.819	405.749
Phải thu khác	1.187.308	1.356.717
TỔNG CỘNG	27.680.047	23.488.063
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	21.321.751	19.154.478
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	6.358.296	4.333.585
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(115.720)	(121.335)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trả trước cho người bán	71.921.722	67.321.002
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	75.776	92.377
TỔNG CỘNG	71.997.498	67.413.379
Dự phòng trả trước cho người bán	-	(220)

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
	(Trình bày lại)	
Ngân hạn:		
Tam ứng tiền giải phóng mặt bằng	96.821.711	91.065.995
Tam ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	17.621.996	15.687.685
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ và lãi khác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.067.760	4.883.373
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	3.425.993	1.990.028
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	496.148	496.148
Phải thu khác	2.738.658	9.636.771
TỔNG CỘNG	126.172.266	123.760.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(144.974)	(144.974)
Trong đó	124.263.372	121.809.647
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.908.894	1.950.353
Dài hạn:		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	13.786.232	14.006.941
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	22.448.537	22.114.106
Phải thu khác	6.892.683	4.691.251
TỔNG CỘNG	43.127.452	40.812.298
Trong đó	980.381	911.684
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	42.147.071	39.900.614

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	117.678.342	-	106.955.459	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	14.662.771	-	13.572.803	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	4.129.889	(7.073)	9.345.047	(7.073)
Bất động sản mua để bán	122.259	(1.190)	120.931	(1.190)
(iii)	2.397.306	(97.185)	1.525.777	(97.185)
Hàng tồn kho khác (iv)				
TỔNG CỘNG	138.990.567	(105.448)	131.520.017	(105.448)

(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 Hà Long; Dự án Khu đô thị Ven Vịnh Cam Ranh, Dự án Vinhomes Green Paradise, Dự án Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes 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, tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

Quý I năm 2026

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Đơn vị tính: Triệu VND
 Ngày 31 tháng 3 năm 2026 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngân hạn:

Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.018.112	1.302.819
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	516.196	502.197
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	350.865	173.379
TỔNG CỘNG	1.885.173	1.978.395

Dài hạn:

Tiền thuê đất (i)	2.516.028	2.480.427
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.267.926	1.289.519
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	344.170	330.709
TỔNG CỘNG	4.128.124	4.100.655

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

11. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND
 Ngày 31 tháng 3 năm 2026 Ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Trình bày lại)

Ngân hạn:

Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	102.071.427	88.791.672
Tài sản ngắn hạn khác	923.976	956.337
TỔNG CỘNG	102.995.403	89.748.009

Trong đó

Đặt cọc cho các bên khác	89.936.791	76.689.397
Đặt cọc cho các bên liên quan	13.058.612	13.058.612

Dài hạn:

Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	112.053.235	66.309.587
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	1.032.336
Tài sản khác	5.280	-
TỔNG CỘNG	113.090.851	67.341.923

Trong đó

Đặt cọc cho các bên liên quan	89.905.000	53.402.000
(Thuyết minh số 32)		
Đặt cọc cho các bên khác	23.185.851	13.939.923

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	14.001.475	6.827.168	3.677.075	39.062	60.886	24.605.666
Mua mới	-	122.077	186.008	130	28.879	337.094
Xây dựng cơ bản hoàn thành trong kỳ	243.762	1.534	-	-	-	245.296
Thanh lý, nhượng bán	(1.136.050)	(206.805)	(1.447)	(168)	(1.069)	(1.345.539)
Khác	45.007	14.821	25.802	359	65	86.054
Số dư cuối kỳ	<u>13.154.194</u>	<u>6.758.795</u>	<u>3.887.438</u>	<u>39.383</u>	<u>88.761</u>	<u>23.928.571</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	1.357.764	1.354.790	534.158	31.917	58.395	3.337.024
Khấu hao trong kỳ	107.195	182.849	121.531	235	3.766	415.576
Thanh lý, nhượng bán	(90.849)	(96.681)	(676)	(168)	(85)	(188.459)
Thay đổi khác	16.368	13.829	7.802	381	739	39.119
Số dư cuối kỳ	<u>1.390.478</u>	<u>1.454.787</u>	<u>662.815</u>	<u>32.365</u>	<u>62.815</u>	<u>3.603.260</u>
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	<u>12.643.711</u>	<u>5.472.378</u>	<u>3.142.917</u>	<u>7.145</u>	<u>2.491</u>	<u>21.268.642</u>
Số dư cuối kỳ	<u>11.763.716</u>	<u>5.304.008</u>	<u>3.224.623</u>	<u>7.018</u>	<u>25.946</u>	<u>20.325.311</u>

THUYẾT MINH BAO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật Kiện trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	16.719.975	2.004.119	18.724.094
Xây dựng cơ bản hoàn thành	23.677	-	23.677
Thay đổi khác	51.096	(795)	50.301
Số dư cuối kỳ (i)	16.794.748	2.003.324	18.798.072
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	1.691.098	1.113.599	2.804.697
Khấu hao trong kỳ	89.782	49.012	138.794
Thay đổi khác	(49.980)	(13.547)	(63.527)
Số dư cuối kỳ (i)	1.730.900	1.149.064	2.879.964
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	15.028.877	890.520	15.919.397
Số dư cuối kỳ (i)	15.063.848	854.260	15.918.108

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 chủ yếu bao gồm: các cầu phần bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ của khu công nghiệp và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2026.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÒA

Trong Quý, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 1.319 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025: 111 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay và các khoản nhận đất cọc nhằm đầu tư xây dựng các dự án. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đất cọc có lãi suất từ 7,4%/năm đến 15%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

Dự án	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế	20.021.180	19.891.667
Dự án Vinhomes City Royal	15.617.220	15.367.708
Dự án Vinhomes Green Paradise	10.706.491	10.883.621

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)		
	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	193.930	-	192.819	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	41.043.241	-	37.006.178	-
- Đầu tư góp vốn hợp tác phát triển (i) (Thuyết minh số 32)	30.272.082	-	24.784.082	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)	10.771.159	-	12.222.096	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (Thuyết minh số 5.2)	14.946.540	-	6.019.971	-
TỔNG CỘNG	56.183.711	-	43.218.968	-

(i) Thể hiện các khoản đầu tư góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn VGR - Công ty CP và các công ty con trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển các dự án bất động sản.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

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

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 như sau:

STT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	38,86	Thôn 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	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

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

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Giá trị đầu tư vào</i>	<i>Tổng cộng</i>
	<i>Công ty Tương Phú</i>	<i>Công ty Vin3S</i>
Giá trị đầu tư:		
Số đầu kỳ	89.281	87.990
Số cuối kỳ	89.281	87.990
		177.271
Phân lũy kê lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:		
Số đầu kỳ	(2.026)	17.574
Phân (lỗ)/lợi nhuận từ công ty liên kết	(71)	1.182
Số cuối kỳ	(2.097)	18.756
		1.111
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	87.255	105.564
Số cuối kỳ	87.184	69.234
		192.819
		193.930

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

Quý I năm 2026

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026				Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)
Công ty Cổ phần VYHT ("Công ty VYHT") (*)	19,93	19,93	2.836.345	-	19,93	19,93	2.836.345	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam (*)	19,82	19,82	614.959	-	19,82	19,82	614.959	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 (*) (**)	19,83	19,83	1.142.387	-	19,83	19,83	2.593.324	-
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY") (*)	19,91	19,91	2.326.779	-	19,91	19,91	2.326.779	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam (*)	19,73	19,73	2.081.433	-	19,73	19,73	2.081.433	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	4,66	4,66	900.144	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco (*)	1,00	1,00	22.223	-	1,00	1,00	22.223	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam (*)	10,00	10,00	363.620	-	10,00	10,00	363.620	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife") (*)	10,00	10,00	50.500	-	10,00	10,00	50.500	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (*) (**)	-	51,00	342.909	-	-	51,00	342.909	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long") (*)	10,00	10,00	13.500	-	10,00	10,00	13.500	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long (*) (**)	1,50	1,50	76.360	-	1,50	1,50	76.360	-
TỔNG CỘNG			10.771.159	-			12.222.096	-

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

Quý I năm 2026

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh							
	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Quản lý Vinhomes	Công ty Tân Liên Phát	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng
Nguyên giá								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	200.770	1.466.560
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	200.770	1.466.560
Phân bổ lũy kế								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	334.358	260.485	1.118	91.600	267.348	116.082	101.264	1.172.255
Phân bổ trong kỳ	9.398	7.506	30	3.049	8.595	3.977	5.169	37.724
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026	343.756	267.991	1.148	94.649	275.943	120.059	106.433	1.209.979
Giá trị còn lại								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	35.509	27.664	117	24.128	70.419	36.962	99.506	294.305
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026	26.111	20.158	87	21.079	61.824	32.985	94.337	256.581

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
19.1 Phải trả người bán ngắn hạn		
Phải trả cho người bán	16.599.609	19.286.158
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	621.857	675.317
TỔNG CỘNG	17.221.466	19.961.475

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngân hạn		
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	54.271.863	55.675.778
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	50.332.637	30.987.601
Các khoản người mua trả tiền trước khác	598.420	939.290
TỔNG CỘNG	105.202.920	87.602.669
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	86.352.448	69.784.337
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 32)</i>	18.850.472	17.818.332
Dài hạn		
<i>Trả trước theo các hợp đồng xây dựng</i>	10.054.299	6.486.026
TỔNG CỘNG	10.054.299	6.486.026
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước dài hạn của các bên khác</i>	4.518.149	949.876
<i>Trả trước dài hạn của các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 32)</i>	5.536.150	5.536.150

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số phải		Số đã nộp		Ngày 31 tháng 3 năm 2026
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	nợ trong kỳ	trong kỳ		
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.064.869	5.045.131	(460.022)	12.649.978	
Thuế giá trị gia tăng	2.689.568	4.161.877	(1.628.205)	5.223.240	
Các loại thuế khác	3.427.429	9.037.412	(11.487.890)	976.951	
TỔNG CỘNG	14.181.866	18.244.420	(13.576.117)	18.850.169	
Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.121	21.764	(23.332)	10.553	
Các loại thuế khác	43.964	-	(20.825)	23.139	
TỔNG CỘNG	56.085	21.764	(44.156)	33.692	

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	(Trình bày lại)	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	(Trình bày lại)
Ngân hạn				
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	61.462.815	52.503.769		
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản	3.246.853	4.732.684		
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.636.726	1.479.767		
Trích trước các khoản chi phí khác	1.373.522	2.077.510		
TỔNG CỘNG	67.719.916	60.793.730		
Dài hạn				
Trích trước cho lãi vay phải trả	180.226	83.138		
Trích trước các khoản chi phí khác	76	48.197		
TỔNG CỘNG	180.302	131.335		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

22. DOANH THU CHỜ PHẦN BÒ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	285.660	233.168
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	125.208	78.071
Doanh thu chưa thực hiện khác	16.584	5.719
TỔNG CỘNG	427.452	316.958
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	134.864	210.034
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	152.635	154.029
TỔNG CỘNG	287.499	364.063

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Ngân hạn:		
Phải trả từ lợi nhuận chia sẻ và các nghĩa vụ khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	34.281.396	31.551.461
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận(i)	48.356.841	51.358.795
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (ii)	22.087.614	17.317.798
Các khoản phải trả từ chi hộ	9.840.837	8.224.792
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	1.957.915	1.901.717
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	6.675.390	6.216.546
TỔNG CỘNG	123.199.993	116.571.109
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	86.857.674	85.029.504
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	36.342.319	31.541.605

Dài hạn:

Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan (i)	72.617.500	66.117.500
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích thuê bất động sản	14.372.089	14.959.622
Các khoản phải trả khác	243.208	327.842
TỔNG CỘNG	87.232.797	81.404.964

Trong đó:

Phải trả dài hạn khác cho các bên khác	72.860.708	66.380.252
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	14.372.089	15.024.712

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con;

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

24. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 3 năm 2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	29.054.081	29.054.081	15.323.334	(10.330.014)	34.047.401	34.047.401
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.1)	1.874.015	1.874.015	1.441.556	(778.934)	2.536.637	2.536.637
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	-	-	2.430.550	-	2.430.550	2.430.550
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	12.440.964	12.440.964	4.001.327	-	16.442.291	16.442.291
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	7.808	7.808	-	(7.808)	-	-
	43.376.868	43.376.868	23.196.767	(11.116.756)	55.456.879	55.456.879
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	56.823.789	56.823.789	7.081.064	(1.537.556)	62.367.297	62.367.297
Vay dài hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 24.2)	3.430.548	3.430.548	-	(2.430.548)	1.000.000	1.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.3)	42.656.944	42.656.944	4.610.643	(4.093.107)	43.174.480	43.174.480
Nợ thuê tài chính dài hạn	34.605	34.605	33.576	-	68.181	68.181
	102.945.886	102.945.886	11.725.283	(8.061.211)	106.609.958	106.609.958
TỔNG CỘNG	146.322.755	146.322.755	34.922.050	(19.177.969)	162.066.837	162.066.837

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Triệu VND</i>		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	10.854.150	Từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 2 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	3.814.377	Từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	2.793.594	Từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.717.199	Tháng 4 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.660.389	Từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	2.063.990	Từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 4 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	2.062.280	Từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	1.997.560	Từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 8 năm 2026	(i)
Ngân Hàng Mizuho Bank, Ltd	USD	1.313.000	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm	Không
Ngân Hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	1.198.766	Từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 2 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	913.740	Từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 1 năm 2027	(i)
Ngân hàng BNP Paribas	USD	787.800	Từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 5 năm 2026	Không
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	771.014	Từ tháng 6 năm 2026 đến tháng 7 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	99.542	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 12 năm	(i)
TỔNG CỘNG		34.047.401		
<i>Khoản vay</i>	<i>Loại tiền</i>		<i>Lãi suất</i>	
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD		Lãi suất 5,83%/năm đến 11,50%/năm	
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND		Lãi suất 5,5%/năm đến 15%/năm	

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng bảo lãnh và một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; quyền tài sản của dự án và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2026			Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND	Kỳ hạn trả gốc	
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	VND	21.800.000	Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 7 năm 2030	(i)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	VND	18.778.150	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 9 năm 2030	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	13.804.481	Từ tháng 9 năm 2028 đến tháng 7 năm 2032	(i)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	1.917.314	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 10 năm 2026	
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.706.250	Từ tháng 2 năm 2027 đến tháng 11 năm 2030	(i)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	518.750	Từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.740.576	Từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 12 năm 2035	(i)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	VND	100.573	Từ tháng 5 năm 2026	(i)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	VND	3.500.000	Tháng 12 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	15.688	Tháng 12 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	22.152	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 12 năm 2032	(i)
TỔNG CỘNG		64.903.934		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		62.367.297		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		2.536.637		

Chi tiết lãi suất các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 như sau:

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

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; quyền tài sản từ một phần của dự án; một số tài sản cố định hữu hình, một số hàng tồn kho và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay từ các đối tác

Chủ yếu bao gồm:

- Các khoản đi vay ngắn hạn từ các đối tác với tổng giá trị 2.430 tỷ VND, chịu lãi suất từ 11-12% và đáo hạn tại tháng 1 năm 2027.
- Các khoản đi vay dài hạn từ các đối tác với tổng giá trị 1.000 tỷ VND, chịu lãi suất 11%/năm và đáo hạn tại tháng 12 năm 2027.

24.3 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND

Ngày 31 tháng 3 năm 2026 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Trái phiếu dài hạn phát hành
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả
TỔNG CỘNG

59.616.771	55.097.908
<u>(16.442.291)</u>	<u>(12.440.964)</u>
43.174.479	42.656.944

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

B09a-DN/HN

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	7.902.028	Tháng 2 năm 2029	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	6.917.060	Tháng 11 năm 2028	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	6.442.979	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	4.438.017	Tháng 12 năm 2028	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.964.855	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	3.827.016	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	3.817.424	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.984.991	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.495.439	Tháng 6 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.085.367	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.998.855	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.998.855	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.998.605	Tháng 5 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.980.609	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.980.151	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.904.341	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.885.216	Tháng 8 năm 2026	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	994.963	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
TỔNG CỘNG	59.616.771			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>43.174.480</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>16.442.291</i>			

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và tài khoản thương mại thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

(ii) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, 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 3 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một tài sản 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.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

25.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa.

25.2 Dự phòng phải trả dài hạn

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Quý I năm 2025						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2025	41.074.120	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	18.108.334	220.743.975
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.688.954	(36.920)	2.652.034
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2025	41.074.120	(6.755.610)	1.111.316	169.894.769	18.071.414	223.396.009
Quý I năm 2026						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2026	41.074.120	(6.755.610)	1.116.316	202.644.241	11.137.640	249.216.707
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	25.551.946	73.411	25.625.357
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	(1.371.658)	(465.949)	(1.837.607)
- Giám đo chia cổ tức	-	-	-	-	(162.222)	(162.222)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026	41.074.120	(6.755.610)	1.116.316	226.824.529	10.582.880	272.842.235

Theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-DHĐCĐ-VHM ngày 21 tháng 04 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án chia trả cổ tức bằng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo hình thức:

- Chi trả cổ tức bằng tiền mặt: 60% vốn điều lệ, tương đương 24.644,472 tỷ đồng
- Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu: tỷ lệ 100% (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu được nhận 1 cổ phiếu mới)

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

Quý I năm 2026

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	41.074.120	41.074.120
Số cuối kỳ	<u>41.074.120</u>	<u>41.074.120</u>

26.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Đơn vị tính: cổ phiếu	Ngày 31 tháng 3 năm 2025
Số lượng cổ phiếu đang kỳ 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 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND
	Quý I năm 2026
Tổng doanh thu	65.114.237
Trong đó:	
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	54.782.505
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	5.429.076
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.002.768
Doanh thu khác	3.899.888
Các khoản giảm trừ doanh thu	-
Doanh thu thuần	65.114.237
	15.697.917

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND
	Quý I năm 2026
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, đầu tư khác	2.465.213
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.209.915
Thu nhập khác	(165.420)
TỔNG CỘNG	4.509.708
	4.640.392

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: Triệu VND
	Quý I năm 2026
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	24.833.048
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	5.049.693
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	926.350
Giá vốn khác	2.935.560
TỔNG CỘNG	33.744.651
	10.539.988

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2026

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.561.005	3.641.519
Chi phí tài chính khác	1.230.945	217.993
TỔNG CỘNG	3.791.950	3.859.512

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản và quảng cáo tiếp thị	267.434	501.758
Chi phí nhân viên	9.890	104.242
Chi phí bán hàng khác	94.553	126.197
	371.877	732.197
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	276.359	128.160
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	50.708	44.248
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	614.850	1.200.114
	941.917	1.372.522
TỔNG CỘNG	1.313.794	2.104.719

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.042.700	1.081.215
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	58.738	106.230
TỔNG CỘNG	5.101.438	1.187.445

Công ty Cổ phần Vinhomes

B03a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5)				
Tập đoàn	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	75.000	75.000
Vingroup - Công ty CP				
			75.000	75.000

Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)

Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng, phí tư vấn và phải thu khác	2.125.949	2.356.998
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng, phí tư vấn và phải thu khác	3.250.625	1.221.235
Công ty Cổ phần Sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan khác	239.851	50.930
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản, doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	292.750	226.761
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	449.121	477.661
			6.358.296	4.333.585

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)

Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	57.088	67.631
Các bên liên quan khác		Trả trước chi phí khác	18.688	24.746
			75.776	92.377

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

Quý I năm 2026

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Trung Tâm Hội Chợ Triển Lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	939.163	939.163
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	621.040	726.869
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	348.691	284.321
			1.908.894	1.950.353
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	13.696.232	13.696.232
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	5.875.022	3.998.777
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	21.061.370	20.645.885
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VINEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	1.387.167	1.376.907
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	127.280	182.813
			42.147.071	39.900.614

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

Quý I năm 2026

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan Mối quan hệ Nội dung nghiệp vụ Đơn vị tính: triệu VND
Số cuối kỳ Số đầu kỳ

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	64.705.000	28.202.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu tư	Công ty đồng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	25.200.000	25.200.000
			89.905.000	53.402.000

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	392.421	468.856
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	102.532	129.818
Các bên liên quan khác		Các khoản phải mua hàng hóa, dịch vụ	126.904	76.643
			621.857	675.317

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

Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	12.500.000	12.500.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	4.334.954	4.319.261
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	656.679	619.218
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VINEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	1.358.839	379.853
			18.850.472	17.818.332

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2026

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Người mua trả tiền trước dài hạn (Thuyết minh số 19.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	4.000.000	4.000.000
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	1.536.150	1.536.150
			5.536.150	5.536.150
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	25.807.883	22.307.883
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả từ thu chi hộ Các khoản phải trả khác	8.126.908 747.546	6.791.841 736.376
Các bên liên quan khác		Các khoản phải trả khác	1.659.982	1.705.505
			36.342.319	31.541.605
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	3.729.882	4.382.505
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	7.033.337	7.033.337
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	3.608.870	3.608.870
			14.372.089	15.024.712

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2026

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

32.2 Chi tiết các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn các bên liên quan (Thuyết minh số 5)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2026:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Đáo hạn
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.000.000	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	139.000	12%	Tháng 3 năm 2027
		1.139.000		

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 (Tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Đáo hạn
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	6.000.000	12%	Từ tháng 4 đến tháng 12 năm 2027
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.000.000	12%	Tháng 5 năm 2027
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.000.000	12%	Tháng 4 năm 2027
		8.000.000		

32.3 Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn hợp tác phát triển dài hạn với các bên liên quan (Thuyết minh số 17)

Các khoản đầu tư góp vốn hợp tác phát triển dài hạn với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Đơn vị tính: triệu VND (trình bày tại)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	21.994.082	21.994.082	
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	5.488.000	-	
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	2.790.000	2.790.000	
			30.272.082	24.784.082	

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý I năm 2026

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	25.551.946	2.688.952
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	25.551.946	2.688.952
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	4107412004
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	4.107.412.004
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.221	655

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

34. THÔNG TIN SO SÁNH

Một số dữ liệu tương ứng trên Báo cáo tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được trình bày lại theo hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, chi tiết như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÀI SẢN	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (được trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGÂN HẠN	496.890.087	-	496.890.087
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	49.961.891	-	49.086.598
1. Tiền	18.741.905	-	18.741.905
2. Các khoản tương đương tiền	31.219.986	(875.293)	30.344.693
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	2.259.178	5.555.037	7.814.215
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.259.178	5.480.037	7.739.215
2. Đầu tư ngắn hạn khác	-	75.000	75.000
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	219.949.950	(5.555.037)	214.394.913
1. Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.404.937	(4.404.937)	-
2. Phải thu ngắn hạn khác	124.910.100	(1.150.100)	123.760.000
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	93.304.499	875.293	94.179.792
1. Tài sản ngắn hạn khác	88.872.716	875.293	89.748.009
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	290.967.180	-	290.967.180
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	71.613.853	(30.801.555)	40.812.298
1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.001.345	(6.001.345)	-
2. Phải thu dài hạn khác	65.612.508	(24.800.210)	40.812.298
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	12.224.595	30.994.373	43.218.968
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.222.096	24.784.082	37.006.178
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	2.499	6.017.472	6.019.971
C. NỢ PHẢI TRẢ	538.640.560	-	538.640.560
<i>I. Nợ ngắn hạn</i>	343.090.159	-	343.090.159
1. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	6.222	6.222
2. Phải trả ngắn hạn khác	116.577.331	(6.222)	116.571.109
<i>II. Nợ dài hạn</i>	195.550.401	-	195.550.401
1. Chi phí phải trả dài hạn	66.245	65.090	131.335
2. Phải trả dài hạn khác	81.470.054	(65.090)	81.404.964

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2026

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

Phê duyệt ngày 28 tháng 4 năm 2026



Trần Thị Như Hiếu
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc