

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



MỤC LỤC

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



Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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



BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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



Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

001180
CÔNG T
TNHH
ST & Y
IỆT N
PHỐ HỒ



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11536456/68627498-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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





Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Phạm Việt Anh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5056-2022-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		496.890.087	285.478.928
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	49.961.891	28.780.123
111	1. Tiền		18.741.905	21.633.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		31.219.986	7.146.307
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	2.259.178	5.391.872
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	3.628.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.259.178	1.763.622
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		219.949.950	168.405.984
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	23.488.063	19.307.872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	67.413.379	23.593.399
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.404.937	8.429.883
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	124.910.100	117.395.914
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(266.529)	(321.084)
140	IV. Hàng tồn kho	11	131.414.569	54.696.048
141	1. Hàng tồn kho		131.520.017	54.753.923
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(105.448)	(57.875)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		93.304.499	28.204.901
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.978.395	1.076.963
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.397.303	1.230.545
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	56.085	53.619
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	88.872.716	25.843.774



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		290.967.180	278.730.432
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		71.613.853	107.670.320
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	6.001.345	10.896.805
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	65.612.508	96.773.515
220	II. Tài sản cố định		22.356.422	14.622.184
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	21.268.642	13.573.081
222	Nguyên giá		24.605.666	15.982.471
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.337.024)	(2.409.390)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		67.671	51.621
225	Nguyên giá		68.995	54.034
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.324)	(2.413)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	1.020.109	997.482
228	Nguyên giá		1.484.761	1.387.968
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(464.652)	(390.486)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	15.919.397	16.916.463
231	1. Nguyên giá		18.724.094	19.137.718
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.804.697)	(2.221.255)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		95.922.435	81.990.475
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	95.922.435	81.990.475
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	12.417.414	12.519.070
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	19.1	192.819	190.680
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	12.222.096	12.294.236
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	2.499	34.154
260	VI. Tài sản dài hạn khác		72.737.659	45.011.920
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	4.100.653	2.875.918
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	36.3	1.000.778	1.182.429
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	67.341.923	40.471.695
269	4. Lợi thế thương mại	20	294.305	481.878
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		787.857.267	564.209.360

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		538.640.560	343.465.385
310	I. Nợ ngắn hạn		343.090.159	278.532.295
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	19.961.475	19.959.952
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	87.602.669	40.286.424
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	14.181.866	15.274.556
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	60.793.730	39.485.587
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	316.958	405.254
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	25	116.577.331	128.360.598
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	43.376.868	34.276.497
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	279.262	483.427
330	II. Nợ dài hạn		195.550.401	64.933.090
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	21.2	6.486.026	6.159.308
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	23	66.245	305.477
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	364.063	497.493
337	4. Phải trả dài hạn khác	25	81.470.054	7.221.076
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	102.945.886	47.015.689
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	2.171.919	1.464.041
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	27	2.046.208	2.270.006

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		249.216.707	220.743.975
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	249.216.707	220.743.975
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		41.074.120	41.074.120
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		41.074.120	41.074.120
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(6.755.610)	(6.755.610)
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.116.316	1.111.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		202.644.241	167.205.815
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		167.200.815	133.386.779
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		35.443.426	33.819.036
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		11.137.640	18.108.334
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		787.857.267	564.209.360

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Như Hiếu
Người lập



Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc



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

Đơn vị tính: triệu VND

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



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

Đơn vị tính: triệu VND

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

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Như Hiếu
Người lập



Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc



33008
CÔ
T
RNST
VIỆT
H PHỒ

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

1180
G T
JHH
& YO
NA
HỒ C

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(15.430.822)	(10.645.071)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		4.660.874	2.469.768
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(35.399.908)	(17.790.617)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		46.089.440	8.289.318
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(135.325.650)	(38.422.610)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		25.317.321	65.870.603
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		32.000.767	15.613.124
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(78.087.978)	25.384.515
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	22.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	(10.485.188)
33	Tiền thu từ đi vay		137.179.577	80.497.407
34	Tiền trả nợ gốc vay		(77.968.571)	(57.737.006)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả	28.1	(1.130.401)	(605.236)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		58.080.605	11.691.977

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		21.181.768	14.676.942
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		28.780.123	14.103.181
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	49.961.891	28.780.123

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Như Hiếu
Người lập



Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc



T. H. H. L.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng hóa xây dựng

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 10 năm
Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao.	

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.13 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

3.14 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

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

3.16 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

03008
CÔ
T
RNSI
VIỆ
NH PH

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

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

3.17 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

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

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

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Trái phiếu thường

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

3.20 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

3.21 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.22 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

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

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

3.23 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

3.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

3.25 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.26 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.26 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.27 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

3.28 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.29 Các bên liên quan

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

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Tháng 7 năm 2025, Công ty đã thành lập và góp vốn vào Công ty Hoàng Long, với tỷ lệ vốn góp là 99,96% vốn điều lệ của công ty con này, bằng quyền sử dụng đất của một số lô đất tại một dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Tháng 9 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 98,50% phần vốn góp tại công ty con trên cho các đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 5.146 tỷ VND.

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

4.2 *Giao dịch mua nhóm tài sản*

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

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

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

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

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



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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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



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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	4.265.937	1.357.741
Các khoản cho vay các bên liên quan (ii) (Thuyết minh số 37)	139.000	7.072.142
TỔNG CỘNG	4.404.937	8.429.883
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(6.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân	1.345	10.896.805
Các khoản cho vay các bên liên quan (ii) (Thuyết minh số 37)	6.000.000	-
TỔNG CỘNG	6.001.345	10.896.805

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm:

- Khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 2.315 tỷ VND, đáo hạn từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất từ 11% đến 12%/năm; và
- Khoản cho vay các đối tác cá nhân với tổng giá trị 1.951 tỷ VND, đáo hạn trong tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 7%/năm.

(ii) Các khoản cho vay bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không có tài sản đảm bảo, đáo hạn từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 2 năm 2027 và hưởng lãi suất 12%/năm.

JOB
CỔN
TI
NST
IỆT
PHC

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

9. PHẢI THU KHÁC

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

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một số công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (*Thuyết minh số 37*)
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (*Thuyết minh số 25*). Các khoản tạm ứng này bao gồm tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận. Một số khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng lợi nhuận được phân chia hưởng lãi suất 12%/năm.

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	106.955.459	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	13.572.803	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (iii)	9.345.047	(7.073)
Bất động sản mua để bán	120.932	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	1.525.776	(97.185)
TỔNG CỘNG	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 Hạ Long, Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh, Dự án Vinhomes Green Paradise, Dự án Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Vinhomes Ocean Park 3, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Golden City, Dự án Vinhomes Green City và một số dự án khác.
- (ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu, xây dựng và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.
- (iii) Bao gồm các hàng tồn kho đã hoàn thành việc xây dựng tại các dự án của Công ty và các công ty con.
- (iv) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

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

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

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

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

13. TÀI SẢN KHÁC

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

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

13. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

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

0300
CC
RNS
VIỆ
VH PH

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

14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

15. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

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

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm: các cầu 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.

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

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



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

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 2.464 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.395 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và huy động vốn khác nhằm đầu tư xây dựng các dự án của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và huy động vốn khác có lãi suất từ 5,5%/năm đến 16%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6,6%/năm đến 16%/năm).

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

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

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

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

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

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

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

19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị đầu tư vào Công ty Tường Phú	Tổng cộng Công ty Vin3S
Giá trị đầu tư:		
Số đầu năm	89.281	87.990
Số cuối năm	89.281	87.990
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:		
Số đầu năm	(1.987)	15.396
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	11	2.128
Số cuối năm	(1.976)	17.524
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	87.294	103.386
Số cuối năm	87.305	105.514
		190.680
		192.819

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

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

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

19.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần VYHT	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY")	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	2.081.433	-	(*)	19,73	19,73	2.081.433	-	(*)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	1.017.955	4,66	4,66	900.144	-	1.338.393
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.959	-	(*)	19,82	19,82	614.959	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.620	-	(*)	10,00	10,00	363.620	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (i)	-	51,00	342.909	-	(*)	-	51,00	342.909	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long ("Công ty Hoàng Long") (ii)	1,46	1,46	76.360	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife") (iii)	10,00	10,00	50.500	-	(*)	10,00	10,00	199.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	1,00	1,00	22.223	-	(*)	1,00	1,00	22.223	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
TỔNG CỘNG			12.222.096	-				12.294.236	-	

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

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

19.2 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

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

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

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh											Đơn vị tính: triệu VND
	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Vinhomes (*)	Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Công ty Tân Liên Phát (*)	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty Vinsmart Future	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng	
Nguyên giá:											
Số đầu năm	369.867	288.149	1.235	115.728	115.728	337.767	153.044	76.637	200.770	1.543.197	
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	(76.637)	-	(76.637)	
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	115.728	337.767	153.044	-	200.770	1.466.560	
Phân bổ lũy kế:											
Số đầu năm	297.433	231.718	994	80.043	80.043	233.617	100.804	36.182	80.528	1.061.319	
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	(36.182)	-	(36.182)	
Phân bổ trong năm	36.925	28.767	124	11.557	11.557	33.731	15.278	-	20.736	147.118	
Số cuối năm	334.358	260.485	1.118	91.600	91.600	267.348	116.082	-	101.264	1.172.255	
Giá trị còn lại:											
Số đầu năm	72.434	56.431	241	35.685	35.685	104.150	52.240	40.455	120.242	481.878	
Số cuối năm	35.509	27.664	117	24.128	24.128	70.419	36.962	-	99.506	294.305	

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

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

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

21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	19.286.158	19.654.744
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	675.317	305.208
TỔNG CỘNG	19.961.475	19.959.952
Trong đó, khoản ứng trước chiếm trên 10% tổng số dư Đối tác doanh nghiệp số 1	2.269.068	1.317.605

21.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả tiền trước cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	55.675.778	34.447.918
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	30.987.601	4.921.038
Các khoản người mua trả tiền trước khác	939.290	917.468
TỔNG CỘNG	87.602.669	40.286.424
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	69.784.337	36.746.563
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	17.818.332	3.539.861
Dài hạn		
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	6.486.026	6.159.308
TỔNG CỘNG	6.486.026	6.159.308
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	949.876	-
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	5.536.150	6.159.308

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND				
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.145.432	8.585.601	(7.666.163)	8.064.870
Tiền sử dụng đất, thuê đất	3.407.735	52.260.860	(52.979.027)	2.689.568
Thuế giá trị gia tăng	3.967.989	8.910.369	(10.522.227)	2.356.131
Thuế thu nhập cá nhân	230.080	1.434.607	(1.519.505)	145.182
Các loại thuế khác	523.320	959.750	(556.955)	926.115
TỔNG CỘNG	15.274.556	72.151.187	(73.243.877)	14.181.866
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.452	-	(23.332)	12.120
Các loại thuế khác	18.167	25.798	-	43.965
TỔNG CỘNG	53.619	25.798	(23.332)	56.085

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

25. PHẢI TRẢ KHÁC

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

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

(i) Số dư chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản tại một số dự án của Công ty và các công ty con.

Khoản phải trả 1.377 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty trong Tập đoàn và các lợi ích thu được từ việc sử dụng nguồn tiền trong các tài khoản thanh toán chung này như được trình bày tại Thuyết minh số 5;

▲ Khoản phải trả 22.308 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty trong Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 5; và

Các khoản phải trả lợi nhuận chia sẻ cho một số đối tác với giá trị 7.866 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty.

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản phải trả Tập đoàn Vingroup – Công ty CP giá trị 6.754 tỷ VND liên quan đến hợp đồng liên danh một dự án bất động sản, theo đó các chi phí mà Tập đoàn đã đầu tư sẽ được Công ty bồi hoàn lại cho Tập đoàn.

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

(vii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm tiền đặt cọc nhận được từ các đối tác cho mục đích chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con và các khoản đầu tư khác nắm giữ bởi Công ty.

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

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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



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

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

26.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	7.228.796	Từ tháng 1 đến tháng 10 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	3.481.344	Từ tháng 1 đến tháng 10 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	3.474.921	Từ tháng 2 đến tháng 9 năm 2026	(iii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.302.549	Từ tháng 1 đến tháng 9 năm 2026	(iv)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	2.216.362	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026	(v)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.139.378	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026	(vi)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	2.063.990	Tháng 4 năm 2026	(vii)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	1.466.667	Từ tháng 1 đến tháng 11 năm 2026	(viii)
Ngân hàng Mizuho – Hà Nội	USD	1.318.850	Tháng 5 năm 2026	Không có
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	1.220.763	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026	(ix)
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	1.199.471	Từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2026	(x)
Ngân hàng BNP Paribas	USD	791.310	Tháng 5 năm 2026	Không có
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	134.483	Từ tháng 2 đến tháng 4 năm 2026	(x)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	15.195	Tháng 11 năm 2026	(xi)
TỔNG CỘNG		29.054.079		

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

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

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

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

26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

381
 .ON
 TN
 ST &
 ET
 'HO

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

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

26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

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

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

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

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

26.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

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

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

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

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

26.2 Vay từ các đối tác

Chủ yếu bao gồm:

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

26.3 Trái phiếu phát hành

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

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

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

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn	42.656.945
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	12.440.964

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

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

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

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

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

26.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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



Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi ích của cổ đông công ty mẹ				Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
Năm trước						
Số đầu năm	43.543.675	-	1.260.023	1.106.316	133.391.779	182.636.306
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	31.801.258	35.072.686
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(605.236)
- Tăng do mua công ty con và thành lập công ty con mới	-	-	-	-	-	23.649
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	2.017.778	14.101.758
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Mua lại cổ phiếu quỹ	-	(10.485.188)	-	-	-	(10.485.188)
- Giảm vốn cổ phần từ cổ phiếu quỹ	(2.469.555)	10.485.188	(8.015.633)	-	-	-
Số cuối năm	41.074.120	-	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	220.743.975
Năm nay						
Số đầu năm	41.074.120	-	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	220.743.975
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	41.895.255	43.334.776
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.130.401)
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	158.386
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	-	(30.828)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(6.451.829)	(13.859.201)
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
Số cuối năm	41.074.120	-	(6.755.610)	1.116.316	202.644.241	249.216.707

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	41.074.120	43.543.675
Vốn góp giảm trong năm	-	(2.469.555)
Số cuối năm	41.074.120	41.074.120

28.3 Cổ phiếu phổ thông

Đơn vị tính: Cổ phiếu

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

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

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

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

33. THU NHẬP KHÁC

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



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

34. CHI PHÍ KHÁC

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

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

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

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



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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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

36.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.4 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

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

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

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

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư Chuyển nhượng cổ phần đã thu	25.200.000 -	- 396.165
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu	4.000.000 10.933.142 167.546	54.388.493 47.455.351 695.962
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản Doanh thu từ hoạt động xây dựng Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng Hoàn ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	- - 12.500.000 602.000	1.158.612 268.499 - -
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu Chi tài trợ đã trả	28.774.000 22.774.000 250.125 850.000	- - - 905.000
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Doanh thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	-	418.901

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09-DN/HN

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu	162.288	-	-
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Doanh thu từ chuyển nhượng trường học Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh Doanh thu chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu Lãi cọc phải trả	135.971 2.070.910 159.982 200.771	917.182 268.831 139.111	-
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi tài trợ	1.550.000	1.641.000	-
Công ty Bảo Vệ Vincom	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu	30.086.000 30.086.000 183.739	- - -	-
Công ty Vinsmart Future	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải trả cổ tức Cho vay đã thu	100.000 225.690	- -	-
Công ty VinRobotics	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu	8.100.000 8.100.000 134.975	- - -	-
Cổ đông lớn của Công ty con số 1		Phải trả cổ tức	987.000	-	-
Cổ đông lớn của công ty con số 2		Phải trả về đi vay Chi phí lãi vay	197.000 101.637	- -	-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	924.204	212.320
		Phí quản lý và tư vấn bán hàng	231.526	567.867
		Phải thu từ hoạt động xây dựng	-	425.323
		Phải thu khác	65.505	21.592
			226.761	168.237
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh		
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn	Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	140.534	140.534
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan khác	50.930	246.622
		Phải thu khác	78.377	71.682
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ dịch vụ xây dựng	2.356.998	-
		Phải thu khác	7.552	14.575
Công ty VMI	Công ty cùng chủ sở hữu đến ngày 22 tháng 10 năm 2025	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	63.159	71.833
		Phải thu khác	33.798	36.109
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan	-	88.285
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	107.129	57.666
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	47.112	124.555
			4.333.585	2.247.200

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ	-	304.807
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa, dịch vụ	67.631	59.897
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước chi phí khác	24.746	49.572
			92.377	414.276
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	75.000	2.161.377
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	8.334.829
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu chi hộ	-	631.729
		Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	726.869	498.979
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ chi hộ	939.163	548.598
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa	1.391	340.160
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu khác từ hợp đồng cho thuê tài chính	106.176	123.862
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	176.754	372.327
			2.025.353	13.011.861

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	35.690.315	27.543.700
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.998.777	-
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Góp vốn cho mục đích đầu tư và hợp tác kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty Vinfast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	20.645.885	15.854.162
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	1.376.907	1.533.048
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu dài hạn khác	182.813	182.706
			64.684.697	47.903.616
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án	1.058.612	-
			1.058.612	-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

37.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	41.895.255	31.801.258
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	41.895.255	31.801.258

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.107.412.004	4.328.052.559
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.107.412.004	4.328.052.559

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.200	7.348
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	10.200	7.348

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

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

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

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



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

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

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

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

40. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG

Cam kết thuê hoạt động

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

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

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

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

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

Cam kết cho thuê tài chính

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

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

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

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

Cam kết cho thuế tài chính (tiếp theo)

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: triệu VND	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính tối thiểu	Lãi thuế tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính tối thiểu	Lãi thuế tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
Phải thu cho thuế tài chính ngắn hạn						
Không quá 1 năm	843.205	2.569.065	853.659	633.282	1.910.178	521.255
Phải thu cho thuế tài chính dài hạn						
Trên 1 đến 5 năm	5.140.412	12.301.924	3.511.450	2.756.042	9.346.595	1.992.430
Trên 5 năm	197.561.090	141.608.317	18.490.888	149.515.795	121.181.988	15.408.957
TỔNG CỘNG	203.544.707	156.479.306	22.855.997	152.905.119	132.438.761	17.922.648

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cam kết đặt cọc cho mục đích mua sắm tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Như Hiếu
Người lập



Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc



Công ty Cổ phần Vinhomes

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

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



Công ty Cổ phần Vinhomes

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

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

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

