



MỞ CỬA SỐNG XANH  
VƯỢN TẦM THẾ GIỚI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



# Mục lục

CHƯƠNG

## 01

**Ấn tượng Vinhomes 2025  
và thông điệp của Chủ tịch  
Hội đồng Quản trị**

Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi	06
Ấn tượng Vinhomes 2025	10
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2021 – 2025	14
Các sự kiện nổi bật năm 2025	16
Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2025	22
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	24

CHƯƠNG

## 02

**Giới thiệu  
Vinhomes**

Tổng quan Vinhomes	30
Các dấu mốc phát triển	32
Lĩnh vực kinh doanh	36
Hội đồng Quản trị	52
Ban Giám đốc	56
Ban Kiểm soát	58
Chiến lược phát triển dài hạn	60

CHƯƠNG

## 03

**Báo cáo của Ban Giám đốc  
về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025  
và kế hoạch hoạt động năm 2026**

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2025	66
Triển vọng kinh tế vĩ mô 2025	70
Kết quả hoạt động kinh doanh 2025	74
Kế hoạch hoạt động năm 2026	82

CHƯƠNG

## 04

**Quản trị  
doanh nghiệp**

Mô hình quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes	86
Các nguyên tắc trọng yếu trong quản trị doanh nghiệp và thực tế thực hiện tại Vinhomes	92
Cơ cấu quản trị tại công ty	94
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	96
Báo cáo của Ban Kiểm soát	100
Báo cáo Quản trị công ty	102
Quản trị rủi ro	110
Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông	118

CHƯƠNG

## 05

**Phát triển  
bền vững**

Tầm nhìn bền vững	132
Các số liệu ấn tượng về phát triển bền vững tại Vinhomes năm 2025	134
Chiến lược phát triển bền vững	136
Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững 2025	146
Phụ lục về quản trị và tuân thủ	167

CHƯƠNG

## 06

**Báo cáo  
tài chính**

Thông tin chung	172
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	174
Báo cáo kiểm toán độc lập	176
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	178
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	182
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	184
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	186
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	258



## ẤN TƯỢNG VINHOMES 2025 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### 06

Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi

### 10

Ấn tượng Vinhomes 2025

### 14

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2021 – 2025

### 16

Các sự kiện nổi bật năm 2025

### 22

Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2025

### 24

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

# Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi

## Tầm nhìn

Với khát vọng tiên phong và chiến lược đầu tư bền vững, Vinhomes đã và đang hướng tới trở thành công ty đầu tư, kinh doanh và quản lý bất động sản hàng đầu Việt Nam, cam kết phát triển

với quy mô lớn, tốc độ nhanh chóng và chất lượng dịch vụ đẳng cấp, dẫn dắt thị trường bất động sản Việt Nam phát triển bền vững và vươn tầm quốc tế.

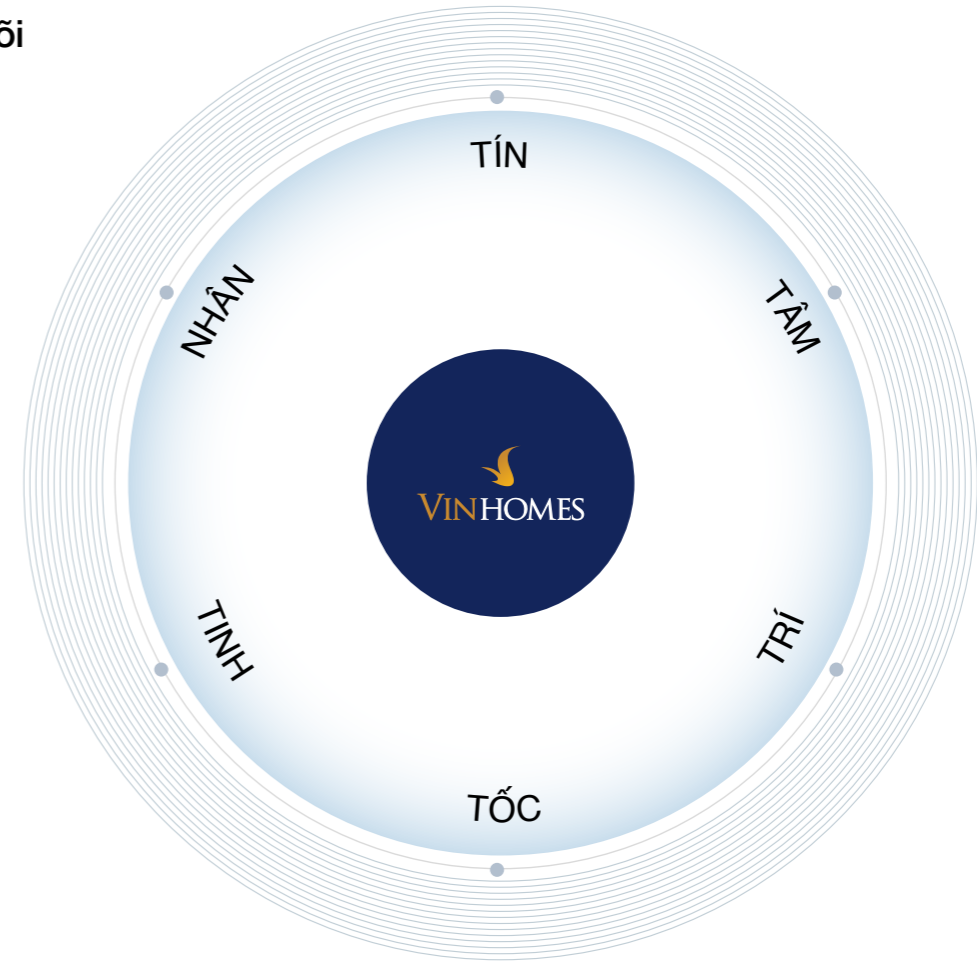
## Sứ mệnh

Thực hiện sứ mệnh “Vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người”, Vinhomes tiên phong xây dựng những khu đô thị đáng sống bậc nhất tại Việt Nam với quy mô lớn, quy hoạch chuyên nghiệp, tiện ích đồng bộ, môi trường sống văn minh, xanh – sạch, giúp định hình phong cách sống đẳng cấp quốc tế cho cộng đồng. Bên cạnh đó, Vinhomes còn tham gia kiến tạo những mô hình đô thị của tương lai như đại đô thị đa trung tâm và các siêu đô thị với quy mô lớn chưa từng có trong khu vực.

Đồng thời, Vinhomes cũng từng bước phát triển các dự án bất động sản công nghiệp có quy mô và tầm ảnh hưởng lớn, đồng hành và thúc đẩy hệ sinh thái Công nghệ - Công nghiệp, Thương mại - Dịch vụ và Thiện nguyện - Xã hội của Tập đoàn Vingroup nói riêng và góp phần thúc đẩy cuộc cách mạng chuyển đổi xanh, chuyển đổi số, và phát triển bền vững của Việt Nam và thế giới nói chung.



## Giá trị cốt lõi



### TÍN

Đặt chữ TÍN lên vị trí hàng đầu, coi đó là vũ khí cạnh tranh và bảo vệ chữ TÍN như bảo vệ danh dự của chính mình, luôn chuẩn bị đầy đủ năng lực thực thi và nỗ lực hết mình để đảm bảo đúng và vượt trên các cam kết.

### TÂM

Đặt chữ TÂM làm nền tảng quan trọng trong kinh doanh, luôn thượng tôn pháp luật, duy trì đạo đức nghề nghiệp và lấy khách hàng làm trung tâm.

### TRÍ

Coi sáng tạo là sức sống, là đòn bẩy phát triển, đề cao tinh thần dám nghĩ, dám làm, luôn chủ động cải tiến, nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ và đề cao chủ trương xây dựng một “Doanh nghiệp học tập”.

### TỐC

Đặt “Tốc độ, hiệu quả trong từng hành động” làm tôn chỉ và lấy “Quyết định nhanh – Đầu tư nhanh – Triển khai nhanh – Bán hàng nhanh – Thay đổi và thích ứng nhanh” làm giá trị bản sắc.

### TINH

Đặt mục tiêu “Con người tinh hoa – Sản phẩm và Dịch vụ tinh hoa – Cuộc sống tinh hoa – Xã hội tinh hoa” trong mọi hoạt động

### NHÂN

Xây dựng các mối quan hệ bằng sự thiện chí, tinh nhân ái và tinh thần nhân văn, coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất, tạo dựng “Nhân hòa” trên cơ sở công bằng, chính trực và nêu cao sức mạnh đoàn kết.

# Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi (tiếp theo)

## Văn hóa dịch vụ Vinhomes

Vinhomes cung cấp dịch vụ bất động sản chuyên nghiệp, an toàn và đáng tin cậy cho khách hàng và phát triển văn hóa dịch vụ lấy khách hàng làm trọng tâm. Mọi ý kiến của khách hàng đều được lắng nghe và xử lý tận tâm, hợp lý.

Vinhomes lấy chữ HAPPY là gen dịch vụ của mình với mong muốn đem lại Hạnh phúc ngập tràn cho từng cư dân, từng căn nhà.



Vinhomes Royal Island (Vũ Yên, Hải Phòng)



### HEART

Tận tâm

Khách hàng được phục vụ như người nhà. Trải nghiệm mang lại cho khách hàng vượt kỳ vọng tới từ việc được quan tâm, chăm sóc và được để ý tới cảm xúc. Hành vi giao tiếp thể hiện bằng các việc sau:

- Chủ động giúp đỡ, chào hỏi, giao tiếp bằng mắt.
- Quan tâm, quan sát tinh tế.
- Thể hiện sự đồng cảm và thấu hiểu.



### ATTITUDE

Thái độ dịch vụ

Thể hiện thái độ phù hợp với hoàn cảnh, thân thiện, đúng mực và tôn trọng.



### PROFESSIONAL

Tác phong chuyên nghiệp

Luôn thể hiện sự chín chu và chuẩn mực trong tác phong, diện mạo, lời nói.



### PROMPT

Kịp thời đúng hẹn

Chủ động, không trì hoãn khi xử lý các tình huống. Thấu hiểu bối cảnh để đáp ứng tốt nhất. Giữ lời hứa (về thời gian) và thông tin lại đầy đủ nếu không thể đáp ứng.



### YES MINDSET

Tư duy làm được

Coi việc của Khách hàng như là việc của mình. Tìm giải pháp tối đa để hỗ trợ khách hàng và đồng nghiệp với tinh thần làm chủ vấn đề.

# Ấn tượng Vinhomes 2025

1

Bàn giao hơn

**34.000**

căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại<sup>1</sup>

2

Tổng doanh thu quy đổi<sup>2</sup> đạt mức kỷ lục

**183,1** NGHÌN TỶ ĐỒNG

tương đương 6,94 tỷ USD, tăng 29% so với năm 2024 và vượt mục tiêu đề ra

3

Lợi nhuận sau thuế đạt

**43,3** NGHÌN TỶ ĐỒNG

tương đương 1,6 tỷ USD, tăng 24% so với năm 2024 và vượt kế hoạch đề ra

7

Tỉ lệ nợ ròng trên vốn chủ sở hữu

**37,7%**

8

Tổng số cư dân tại các dự án Vinhomes trên toàn quốc đạt gần

**650** NGHÌN NGƯỜI<sup>4</sup>

9

Nợ ngân sách nhà nước

**73,2** NGHÌN TỶ ĐỒNG

tương đương 2,8 tỷ USD

4

Doanh số bán hàng<sup>3</sup> đạt

**205,3** NGHÌN TỶ ĐỒNG

tương đương 7,9 tỷ USD, tăng 98% so với năm 2024 trong bối cảnh thị trường đã bước vào giai đoạn hồi phục rõ rệt

5

Doanh số chưa bàn giao đạt

**186,4** NGHÌN TỶ ĐỒNG

tương đương 7,1 tỷ USD, tạo tiền đề vững chắc cho doanh thu và lợi nhuận trong năm 2026

6

Tiền và các khoản tương đương tiền đạt

**50** NGHÌN TỶ ĐỒNG

tương đương 1,9 tỷ USD, tăng 74% so với thời điểm cuối năm 2024

10

Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025)

**19,4** TỶ USD<sup>5</sup>

tương đương 509 nghìn tỷ Là doanh nghiệp lớn thứ 2 về giá trị vốn hóa và doanh nghiệp bất động sản có vốn hóa lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam

11

Giá trị thương hiệu Vinhomes

**1,6** TỶ USD<sup>6</sup>

Tăng 14% so với cùng kỳ Top 10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam

12

Duy trì

**4** CHỨNG NHẬN QUỐC TẾ UỶ TÍN

về Quản lý chất lượng, Môi trường, An toàn và sức khỏe nghề nghiệp, và Trách nhiệm xã hội (ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, SA8000)

<sup>1</sup> Bao gồm căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong các dự án của Vinhomes, các dự án hợp tác kinh doanh với Vingroup và các công ty con của Vingroup mà chi phí đầu tư và lợi ích kinh tế thuộc về Vinhomes

<sup>2</sup> Tổng doanh thu quy đổi bao gồm doanh thu chuyển nhượng bất động sản, doanh thu từ cho thuê bất động sản, doanh thu khác và doanh thu từ dự án hợp tác kinh doanh (BCC), giao dịch bán lẻ lớn dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần (nếu có)

<sup>3</sup> Doanh số bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ được quy đổi từ các giao dịch bán lẻ lớn. Giá trị doanh số là giá trị các hợp đồng ký mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ

<sup>4</sup> Số liệu tính đến 31 tháng 12 năm 2025

<sup>5</sup> Tỷ giá hối đoái USD/VND: 26.100

<sup>6</sup> Nguồn: Brand Finance



Phối cảnh Vinhomes Grand Park (TP. Hồ Chí Minh)

# Ấn tượng Vinhomes 2025

13

Hợp tác phát triển dự án **Vinhomes Global Gate**, với điểm nhấn biểu tượng là **Trung tâm Triển lãm Việt Nam (VEC)**. Được thiết kế bởi đội ngũ kiến trúc sư của Vinhomes và xây dựng bởi Vincons – Đơn vị xây dựng của Vinhomes, VEC đã hoàn thành chỉ trong vòng **10,5 tháng**. VEC được ghi nhận là **công trình triển lãm hoàn chỉnh nhanh nhất ở quy mô quốc gia**; với tổng diện tích hơn **900.000 m<sup>2</sup>**, là **trung tâm triển lãm lớn nhất Đông Nam Á** và xếp trong **Top 10 trung tâm triển lãm lớn nhất thế giới** với các không gian triển lãm trong nhà rộng tới hơn **130.000 m<sup>2</sup>** và bốn khu triển lãm ngoài trời tổng cộng hơn **200.000 m<sup>2</sup>** – trong đó khu vực ngoài trời thuộc **Top 3 lớn nhất thế giới về quy mô không gian sự kiện ngoài trời**.

14

Đồng tổ chức các sự kiện lớn mang ý nghĩa quốc gia và lan tỏa giá trị cộng đồng như Triển lãm “**Thành tựu Đất nước: 80 năm hành trình Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**” (A80), giải chạy “**Việt Nam Tôi Đó – My Vietnam 2025**”

15

Dự án **Vinhomes Green Paradise** tại Cần Giờ đã chính thức đăng ký tham gia chiến dịch toàn cầu “**7 Kỳ quan Đô thị Tương lai**” do **New7Wonders** khởi xướng, khẳng định tầm nhìn phát triển đô thị ESG++ và định vị biểu tượng đô thị bền vững mang tầm quốc tế của Vinhomes.

16

Ra mắt Thương hiệu “**Happy Home**” – sản phẩm **Nhà ở xã hội** với tiêu chuẩn bàn giao và tiện ích đồng bộ, hiện đại, đáp ứng nhu cầu nhà ở với mức giá phù hợp cho người lao động có thu nhập trung bình



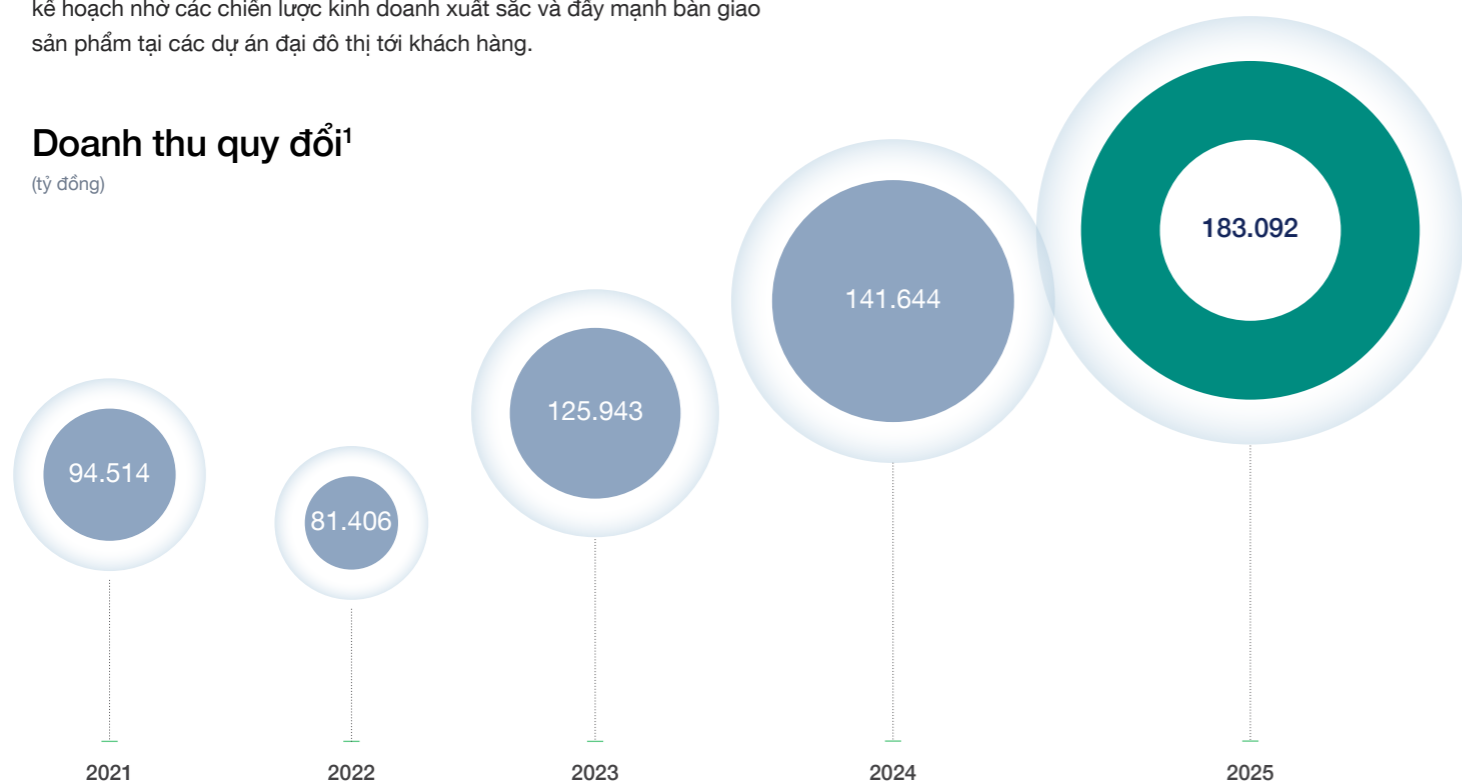
Giải chạy Việt Nam Tôi Đó - My Vietnam 2025

# Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2021 – 2025

Kết quả kinh doanh 2025 tăng trưởng ấn tượng và vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch nhờ các chiến lược kinh doanh xuất sắc và đẩy mạnh bàn giao sản phẩm tại các dự án đại đô thị tới khách hàng.

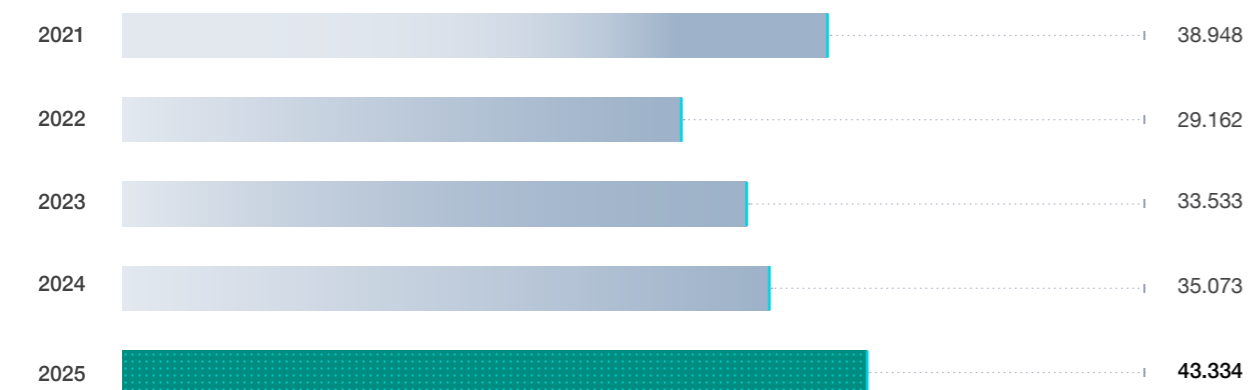
## Doanh thu quy đổi<sup>1</sup>

(tỷ đồng)



## Lợi nhuận sau thuế

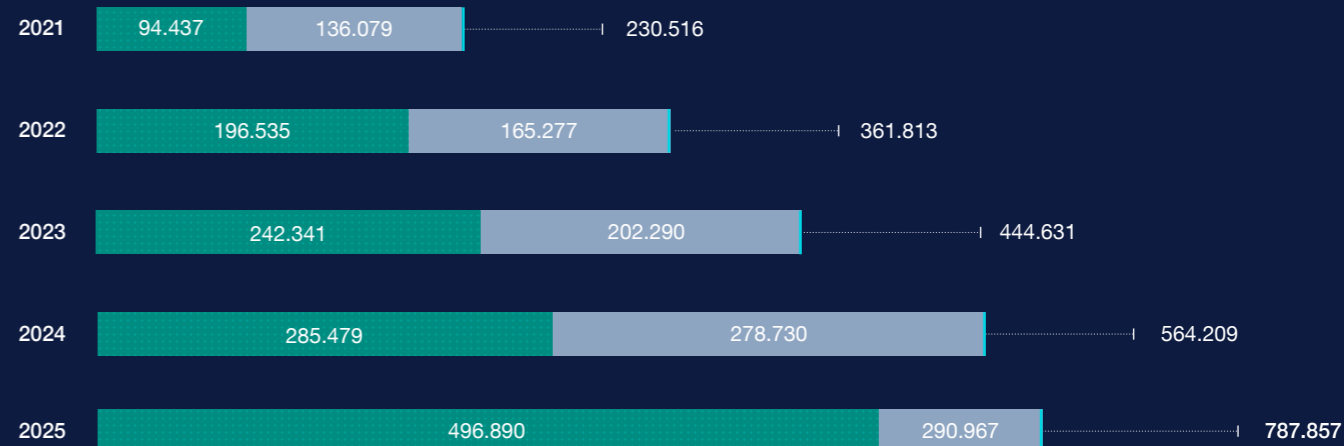
(tỷ đồng)



<sup>1</sup> Tổng doanh thu quy đổi bao gồm doanh thu chuyển nhượng bất động sản, doanh thu từ cho thuê bất động sản, doanh thu khác và doanh thu từ dự án BCC, giao dịch bán lẻ dưới hình thức chuyển nhượng cổ phần (nếu có)

## Tổng tài sản

(tỷ đồng)



## Vốn chủ sở hữu

(tỷ đồng)

## Doanh số<sup>2</sup>

(tỷ đồng)

## Doanh số chưa bàn giao

(tỷ đồng)



<sup>2</sup> Doanh số bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ được quy đổi từ các giao dịch bán lẻ lớn. Giá trị doanh số là giá trị các hợp đồng ký mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ

# Các sự kiện nổi bật năm 2025



Đường Rừng Sác,  
Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ)

## 1 Mở bán bốn dự án Nhà ở thương mại trong năm 2025

### 1 Vinhomes Golden City

Trong năm 2025, Vinhomes tiếp tục khẳng định vai trò tiên phong trên thị trường bất động sản Việt Nam thông qua việc đồng loạt triển khai và mở bán bốn dự án quy mô lớn trên các địa bàn chiến lược, bao gồm **Vinhomes Golden City, Vinhomes Wonder City, Vinhomes Green City và Vinhomes Green Paradise.**

Các dự án được phát triển theo mô hình đô thị đồng bộ, tích hợp đầy đủ hệ sinh thái tiện ích – từ giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ đến không gian xanh và hạ tầng giao thông nội khu hiện đại, qua đó nâng tầm chuẩn sống và kiến tạo cộng đồng cư dân văn minh, bền vững.

### 2 Vinhomes Wonder City

Việc mở bán đồng loạt bốn đại dự án trong cùng một năm thể hiện năng lực triển khai vượt trội, khả năng quản trị dòng tiền linh hoạt cũng như quỹ đất chiến lược dồi dào của Công ty.

Chiến lược phân bổ sản phẩm đa dạng theo từng phân khúc và khu vực giúp Vinhomes mở rộng tệp khách hàng mục tiêu, tối ưu hóa tỷ lệ hấp thụ và củng cố vị thế dẫn đầu thị trường. Kết quả mở bán tích cực tại các dự án này tiếp tục đóng góp quan trọng vào doanh số bán hàng năm 2025, tạo nền tảng vững chắc cho doanh thu và lợi nhuận các năm tiếp theo.

### 3 Vinhomes Green City

### 4 Vinhomes Green Paradise

## 2 Ra mắt dòng sản phẩm mới – Nhà ở xã hội Happy Home

Mục tiêu phát triển

# 500.000

CĂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Năm 2025 cũng đánh dấu bước tiến chiến lược của Vinhomes trong việc mở rộng danh mục sản phẩm sang phân khúc nhà ở xã hội với việc ra mắt thương hiệu **Happy Home**. Đây là dòng sản phẩm được phát triển theo định hướng đồng bộ về quy hoạch, tiện ích và chất lượng xây dựng, nhằm cung cấp giải pháp an cư bền vững với mức giá phù hợp cho đông đảo người dân.

Dự án đầu tiên thuộc thương hiệu này – **Happy Home Trảng Cát** – được triển khai như mô hình tiên phong, đặt nền móng cho hệ thống nhà ở xã hội mang chuẩn mực mới về quy hoạch và môi trường sống. Trong năm, Vinhomes đồng

thời triển khai 4 dự án nhà ở xã hội tại các địa bàn trọng điểm, thể hiện quyết tâm tham gia sâu rộng vào chương trình phát triển nhà ở quốc gia.

Với mục tiêu phát triển **500.000 căn nhà ở xã hội** trong thời gian tới, Vinhomes định vị **Happy Home** là trụ cột dài hạn bên cạnh phân khúc đại đô thị và bất động sản thương mại. Chiến lược này không chỉ mở rộng dư địa tăng trưởng mà còn khẳng định vai trò tiên phong của doanh nghiệp trong việc hài hòa mục tiêu kinh doanh với trách nhiệm xã hội, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở ngày càng gia tăng tại Việt Nam.

Chiến lược khẳng định vai trò tiên phong của doanh nghiệp trong việc **hài hòa mục tiêu kinh doanh với trách nhiệm xã hội, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở ngày càng gia tăng tại Việt Nam.**



3

### Đồng loạt khởi công hàng loạt dự án trọng điểm trên toàn quốc

Song song với hoạt động mở bán, trong năm 2025 Vinhomes triển khai khởi công nhiều dự án tại các địa phương nhằm chuẩn bị nguồn cung cho các năm tiếp theo, cũng như thể hiện năng lực triển khai vượt trội.

Tháng 6/2025, dự án **Vinhomes Hải Vân Bay (Đà Nẵng)** chính thức được triển khai, mở rộng sự hiện diện của Vinhomes tại khu vực miền Trung. Tháng 8/2025, hai dự án chiến lược gồm **Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây (Tây**

**Ninh)** và **Khu Công nghiệp Vinhomes Vũng Áng (Hà Tĩnh)** được khởi công, đánh dấu bước tiến trong phát triển đô thị gắn với hạ tầng công nghiệp.

Đặc biệt, trong ngày 19/12/2025, Vinhomes khởi công đồng loạt các dự án quy mô lớn, bao gồm: **Khu đô thị Vinhomes Global Gate Hạ Long (Quảng Ninh)**, **Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khánh Hòa)**, **Nhà ở xã hội Hưng Yên** và **Khu đô thị phường Sông Trí (Hà Tĩnh)**.



Công trường dự án Lăng Vân



4

### Kiến tạo giá trị quốc gia – Gắn kết cộng đồng

Triển lãm A80 thu hút trên

**10** TRIỆU

lượt khách tham quan

Giải chạy “Việt Nam Tôi Đó” do Vinhomes đồng tổ chức

**25.000**

VẬN ĐỘNG VIÊN

Năm 2025, Vinhomes tiếp tục khẳng định vai trò doanh nghiệp phát triển đô thị hàng đầu Việt Nam không chỉ qua quy mô hoạt động mà còn qua những dấu ấn mang tính biểu tượng về thương hiệu và trách nhiệm xã hội.

Đặc biệt, Vinhomes tham gia đồng tổ chức **Triển lãm “Thành tựu Đất nước: 80 năm hành trình Độc lập – Tự do – Hạnh phúc” (A80)** – sự kiện tầm vóc quốc gia nhằm tôn vinh chặng đường phát triển của Việt Nam. Thu hút trên **10 triệu lượt** khách tham quan, sự hiện diện của hệ sinh thái Vingroup tại triển lãm không chỉ phản ánh những đóng góp vào quá trình hiện đại hóa hạ tầng và nâng cao chất lượng sống, mà còn thể hiện cam kết đồng hành dài hạn cùng sự phát triển bền vững của đất nước.

Trong lĩnh vực cộng đồng, **giải chạy “Việt Nam Tôi Đó – My Vietnam 2025”** do Vinhomes đồng tổ chức đã xác lập **Kỷ lục Việt Nam về giải chạy có số**

**lượng người tham gia đông nhất**, với hơn **25.000** vận động viên và cư dân tham gia, được tổ chức đồng thời tại nhiều đại đô thị trên toàn quốc, trở thành một trong những sự kiện thể thao có sức lan tỏa rộng trong năm. Hoạt động này góp phần củng cố hình ảnh các đại đô thị Vinhomes như những trung tâm sống năng động, nơi cư dân được khuyến khích theo đuổi lối sống khỏe mạnh và gắn kết.

Trên bình diện quốc tế, Vinhomes tiếp tục được ghi nhận về uy tín và năng lực quản trị khi cùng Vingroup được vinh danh trong danh sách **50 doanh nghiệp hàng đầu châu Á năm 2026** do Time bình chọn. Sự ghi nhận từ một tổ chức uy tín toàn cầu là minh chứng cho vị thế ngày càng nâng cao của doanh nghiệp Việt Nam trong khu vực, đồng thời củng cố niềm tin của nhà đầu tư đối với chiến lược phát triển dài hạn và nền tảng quản trị bền vững của Vinhomes.

5

## Chào đón hàng triệu du khách tới các khu đô thị Vinhomes với chiến lược phát triển điểm đến khác biệt

Sự kiện G-DRAGON 2025 World Tour đã thu hút khoảng

100 NGHÌN KHÁN GIẢ

Một trong những điểm nhấn trong chiến lược phát triển của Vinhomes là việc liên tục tổ chức các sự kiện lớn, thu hút hàng triệu du khách và cư dân đến trải nghiệm tại các khu đô thị. Tại **Ocean City** (phía Đông Hà Nội), sự kiện **G-DRAGON 2025 World Tour** đã thu hút khoảng 100.000 khán giả, cùng chuỗi sự kiện chào đón năm mới quy mô lớn như **Upbeat Ocean Countdown 2026**, góp phần củng cố vị thế của khu đô thị như một điểm đến mới của Thủ đô.

Tại **Vinhomes Royal Island**, các hoạt động nổi bật như **K-Food Fair** và đêm nhạc **Light Up The Dream Music Night** đã thu hút hàng trăm nghìn lượt khách tham dự. Chuỗi sự kiện đa dạng, quy mô lớn được tổ chức chuyên nghiệp không chỉ góp phần gia tăng lưu lượng khách tham dự, khẳng định sức sống thương mại tại dự án, mà còn góp phần định hình các đại đô thị Vinhomes là biểu tượng của một phong cách sống hiện đại, năng động và gắn kết cộng đồng bền vững.



Đêm nhạc G-DRAGON 2025 World Tour tại Ocean City

6

## Vinhomes Market tiếp tục phát triển mạnh mẽ

Lượt truy cập trung bình đạt khoảng

7.000 LƯỢT/NGÀY

Tổng cộng

1,6 TRIỆU TÀI KHOẢN

Trong năm 2025, nền tảng Vinhomes Market tiếp tục khẳng định vai trò là kênh giao dịch và kết nối khách hàng trọng yếu trong hệ sinh thái số của Vinhomes. Lượt truy cập trung bình đạt khoảng **7.000 lượt/ngày**, tương đương hơn **200.000 lượt/tháng**, với tổng cộng **1,6 triệu tài khoản** truy cập trong năm. Bên cạnh đó, hệ thống hiện ghi nhận 91 tài khoản Sales Agent hoạt động, góp phần gia tăng hiệu quả phân phối và độ phủ thị trường. Song song với tăng trưởng về quy mô người dùng, Vinhomes Market đã triển khai nhiều tính năng mới nhằm hoàn thiện trải nghiệm và mở rộng phạm vi kinh doanh.

Việc nâng cấp và hoàn thiện hệ thống thể hiện rõ định hướng chiến lược của Công ty trong việc phát triển Vinhomes Market trở thành nền tảng giao dịch bất động sản toàn diện, không chỉ phục vụ thị trường sơ cấp mà còn từng bước mở rộng sang thị trường thứ cấp, qua đó gia tăng tính thanh khoản, nâng cao trải nghiệm khách hàng và củng cố lợi thế cạnh tranh dài hạn.

7

## Tiếp tục hành trình vươn tầm thế giới

Năm 2025, Vinhomes đã bắt đầu triển khai nghiên cứu và xúc tiến các dự án phát triển đô thị quy mô lớn tại một số thị trường ngoài Việt Nam, bao gồm **Cộng hòa Dân chủ Congo, Ấn Độ, Uzbekistan** và một vài quốc gia tiềm năng khác. Các dự án dự kiến được quy hoạch theo mô hình đô thị tích hợp, bao gồm khu dân cư, thương mại – dịch vụ, khách sạn, giáo dục, y tế và hệ thống hạ tầng công cộng hiện đại, hướng tới các tiêu chuẩn phát triển bền vững và

chuyển đổi xanh. Định hướng triển khai dựa trên việc phát huy kinh nghiệm phát triển đại đô thị quy mô lớn của Vinhomes tại Việt Nam, đồng thời linh hoạt thích ứng với điều kiện và nhu cầu của từng thị trường. Bước đi này đánh dấu tiến trình hiện thực hóa chiến lược mở rộng toàn cầu của Vinhomes, khẳng định năng lực phát triển đại đô thị tầm cỡ quốc tế và khả năng xuất khẩu mô hình đô thị hiện đại của doanh nghiệp ra thị trường thế giới.

8

## Dấu ấn công trường xanh tại các dự án

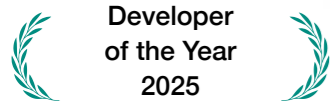
Trong năm 2025, Vinhomes tiếp tục triển khai mô hình công trường xanh tại nhiều dự án, chú trọng kiểm soát bụi, tiếng ồn và chất thải xây dựng, đồng thời tối ưu việc sử dụng tài nguyên trong quá trình thi công. Công ty tăng cường áp dụng các quy trình quản lý môi trường, tổ chức thi công khoa học và duy trì tiêu chuẩn

an toàn, sạch sẽ tại các công trường. Các giải pháp này góp phần giảm thiểu tác động đến khu vực xung quanh, nâng cao chất lượng thi công và đảm bảo tiến độ dự án, thể hiện định hướng phát triển chuyên nghiệp, hiệu quả và có trách nhiệm của Vinhomes trong hoạt động xây dựng.



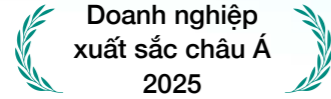
Công trường Dự án Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ)

# Danh hiệu, giải thưởng nổi bật năm 2025



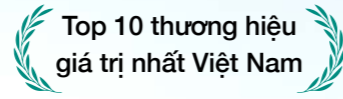
**Developer of the Year 2025**

Dot Property Southeast Asia Awards 2025



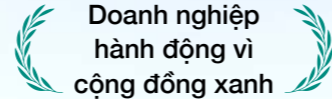
**Doanh nghiệp xuất sắc châu Á 2025**

Asia Pacific Enterprise Awards 2025



**Top 10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam**

Brand Finance



**Doanh nghiệp hành động vì cộng đồng xanh**

Vietnam ESG Awards



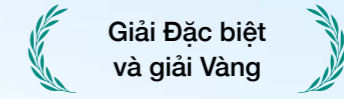
**Top 10 Chủ Đầu Tư Bất Động Sản Uy Tín 2025**

Vietnam Report



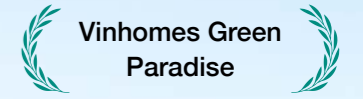
**Elite Awards**

Hubexo Asia Awards 2025



**Giải Đặc biệt và giải Vàng**

Giải thưởng Quy hoạch đô thị quốc gia 2024-2025



**Vinhomes Green Paradise**

FIABCI-Thai Prix d'Excellence Awards

Vinhomes xuất sắc giành giải **“Developer of the Year 2025”** tại **Dot Property Southeast Asia Awards 2025**, đánh dấu một cột mốc quan trọng trong hành trình vươn tầm khu vực. Giải thưởng ghi nhận vai trò tiên phong của Vinhomes trong hành trình kiến tạo đô thị hiện đại, nâng cao chất lượng sống, và định hình chuẩn mực phát triển bền vững cho bất động sản Đông Nam Á.

Vinhomes được vinh danh là **“Doanh nghiệp xuất sắc châu Á 2025”** tại **Asia Pacific Enterprise Awards 2025** – giải thưởng uy tín hàng đầu khu vực do Enterprise Asia tổ chức, ghi nhận tinh thần đổi mới và tăng trưởng bền vững. Đây là lần thứ hai Vinhomes nhận danh hiệu này, khẳng định hiệu quả vượt trội trong hoạt động kinh doanh, chiến lược phát triển, quản trị doanh nghiệp và trách nhiệm xã hội, đồng thời củng cố vị thế chủ đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam với năng lực triển khai đồng bộ, đúng tiến độ và kiến tạo các khu đô thị đáng sống.

Vinhomes được xếp trong **Top 10 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam** do công ty định giá thương hiệu toàn cầu **Brand Finance** công bố với giá trị thương hiệu đạt **1,6 tỷ USD (tăng 14,2% so với năm 2024)**, là thương hiệu có giá trị cao nhất trong hệ sinh thái Vingroup. Bất động sản Vinhomes được đánh giá cao không chỉ bởi chất lượng và tiến độ xây dựng, thiết kế và cảnh quan, mà còn được yêu thích bởi hệ thống hạ tầng, tiện ích đồng bộ, chất lượng dịch vụ, và môi trường sống an toàn, văn minh.

Vinhomes được vinh danh với giải thưởng **“Doanh nghiệp hành động vì cộng đồng xanh”** tại **Vietnam ESG Awards** lần thứ nhất, khẳng định vị thế dẫn đầu của Vinhomes trong phát triển đô thị bền vững và tiên phong tích hợp tiêu chí ESG vào vận hành.

Vinhomes tiếp tục duy trì vị trí dẫn đầu trong ngành bất động sản, khi được vinh danh trong **Top 10 Chủ Đầu Tư Bất Động Sản Uy Tín 2025** do **Vietnam Report** công bố. Đây là năm thứ ba liên tiếp Vinhomes đạt được danh hiệu này, thể hiện sự tin nhiệm và đánh giá cao từ thị trường.

Vinhomes vinh dự là thương hiệu đạt **Elite Awards** - giải thưởng cao quý nhất trong **Top 10 Chủ đầu tư hàng đầu từ 10 năm trở lên** tại **Hubexo Asia Awards 2025**. Danh hiệu này là minh chứng cho cam kết bền vững về chất lượng, đổi mới và vai trò dẫn dắt trong ngành bất động sản của Vinhomes.

**Vinhomes Global Gate (Hà Nội)** giành giải **Đặc biệt, Vinhomes Royal Island (Hải Phòng)** được trao **giải Vàng** tại **Giải thưởng Quy hoạch đô thị quốc gia 2024-2025**, đây là giải thưởng hàng đầu trong lĩnh vực quy hoạch và phát triển đô thị tại Việt Nam, được bảo trợ bởi Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam.

**Vinhomes Green Paradise** được vinh danh tại **FIABCI-Thai Prix d'Excellence Awards** ở hạng mục Phát triển bền vững (**Sustainable Development**).



# Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Bước sang năm 2026, Vinhomes với định hướng "**Mở cửa sống xanh - Vươn tầm thế giới**", sẽ tiếp tục xây dựng môi trường chất lượng cũng như trao tặng giá trị bền vững cho Cổ đông, Khách hàng và Đối tác.



**Ông Phạm Thiều Hoa**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**Kính thưa Quý Cổ đông,  
Khách hàng và Đối tác,**

**Năm 2025**, kinh tế thế giới tiếp tục vận hành trong môi trường đầy biến động, chịu ảnh hưởng bởi sự thay đổi khó lường của chính sách tiền tệ và các rủi ro địa chính trị liên tục gia tăng. Trong bối cảnh tăng trưởng kinh tế toàn cầu có xu hướng phục hồi chậm và không đồng đều giữa các khu vực. Trong bối cảnh đó, Việt Nam tiếp tục là điểm sáng, với tăng trưởng GDP cả năm 2025 đạt 8,02%, lạm phát được kiểm soát tốt và dòng vốn FDI duy trì đà tăng trưởng, khẳng định khả năng chống chịu và sức hút của môi trường đầu tư trong nước. Năm 2025 vừa qua cũng đánh dấu một năm bản lề đối với thị trường bất động sản Việt Nam, khi hệ thống pháp lý và quy hoạch quốc gia được thay đổi mang tính tích cực, tháo gỡ các điểm nghẽn kéo dài, và góp phần xây dựng nền tảng cho giai đoạn phát triển tiếp theo của ngành.

Trong năm 2025, nhờ môi trường kinh doanh thuận lợi cùng nền tảng nội tại vững chắc, Vinhomes tiếp tục ghi nhận những bước tiến quan trọng, củng cố vị thế doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực bất động sản. Việc ra mắt Vinhomes Wonder City tại Hà Nội vào tháng 3/2025 đã tạo dấu ấn nổi bật trên thị trường; với vị trí chiến lược và hệ sinh thái tiện ích đồng bộ, dự án ghi nhận tỷ lệ hấp thụ lên tới 92% ngay trong ngày mở bán, trở thành một trong những điểm bùng nổ thanh khoản tiêu biểu của khu vực miền Bắc. Đồng thời, Vinhomes tiếp tục mở rộng sự hiện diện tại các đô thị vệ tinh giàu tiềm năng thông qua dự án Vinhomes Golden City tại Dương Kinh, Hải Phòng, góp phần hoàn thiện chuỗi đại đô thị tại khu vực duyên hải Bắc Bộ và đón đầu xu hướng dịch chuyển dân cư – công nghiệp tại trung tâm tăng trưởng mới của miền Bắc. Song song với đó, tại thị trường phía Nam, Vinhomes cũng khởi công dự án Vinhomes Green Paradise tại Cần Giờ (2.870 ha) và Vinhomes Green City tại Long An (197,2 ha), qua đó mở rộng dấu ấn phát triển đô thị về phía Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực Đồng bằng sông Cửu Long – những địa bàn được hưởng lợi rõ nét từ sự phát triển hạ tầng và tốc độ đô thị hóa gia tăng. Bên cạnh phân khúc trung và cao cấp, Vinhomes

tiếp tục khẳng định vai trò tiên phong trong phát triển nhà ở xã hội thông qua Thương hiệu Happy Home. Với mục tiêu 500.000 căn nhà ở xã hội trong thời gian tới, Vinhomes góp phần hiện thực hóa mục tiêu an cư cho người thu nhập trung bình và thấp, đồng hành cùng chiến lược phát triển nhà ở quốc gia theo hướng bền vững.

Năm 2025 tiếp tục là một dấu mốc quan trọng đối với Vinhomes khi Công ty ghi nhận kết quả kinh doanh tăng trưởng vượt bậc. Giá trị hợp đồng ký mới (doanh số) đạt 205,3 nghìn tỷ đồng, trong khi doanh số chưa bàn giao đạt 186,4 nghìn tỷ đồng, phản ánh sức hấp thụ ổn định tại các đại đô thị. Tổng doanh thu hợp nhất quy đổi (bao gồm doanh thu từ các hoạt động của Vinhomes và các hợp đồng hợp tác kinh doanh) – đạt gần 183,1 nghìn tỷ đồng, tăng 29% so với năm 2024 và vượt kế hoạch đề ra cho năm 2025. Lợi nhuận sau thuế đạt 43,3 nghìn tỷ đồng, hoàn thành mục tiêu năm, chủ yếu nhờ tiến độ bàn giao đúng kế hoạch tại các dự án quy mô lớn như Vinhomes Royal Island và chuỗi dự án Vinhomes Ocean Park, 2, 3 trong quần thể Ocean City, qua đó củng cố niềm tin của khách hàng và nhà đầu tư, đồng thời thể hiện sức bật của thương hiệu trong bối cảnh thị trường biến động. Bên cạnh kết quả kinh doanh khả quan, Vinhomes cũng khẳng định năng lực huy động vốn khi phát hành thành công các lô trái phiếu với tổng giá trị 31.540 tỷ đồng trong năm 2025, tiếp tục tăng cường nền tảng tài chính và đảm bảo nguồn lực cho các kế hoạch phát triển dài hạn.

Trong năm 2025, bên cạnh những thành tích trong kinh doanh, Vinhomes luôn phát huy tinh thần trách nhiệm xã hội thông qua việc đồng hành cùng các đối tác thực hiện nhiều hoạt động thiện nguyện, hỗ trợ kịp thời đồng bào chịu ảnh hưởng bởi thiên tai. Các đại đô thị Vinhomes tiếp tục khẳng định vai trò là trung tâm sinh hoạt cộng đồng và điểm đến văn hóa – giải trí hàng đầu cả nước. Tại Ocean City (phía Đông Hà Nội), Vinhomes đã đón 100.000 khán giả đến tham dự G-DRAGON 2025 World Tour, cùng chuỗi sự kiện đón năm mới quy mô lớn như Upbeat Ocean

# Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Countdown 2026. Tại Vinhomes Royal Island (Vũ Yên, Hải Phòng), những sự kiện tiêu biểu như Lễ hội ẩm thực Hàn Quốc K-Food Fair và Light Up The Dream – Music Night đã thu hút hàng trăm nghìn lượt khách, góp phần định vị các khu đô thị Vinhomes như biểu tượng của phong cách sống hiện đại và gắn kết cộng đồng.

Một dấu ấn đáng nhớ của Vinhomes trong năm vừa qua chính là đồng thiết kế, xây dựng và hoàn thành Trung tâm Triển lãm Việt Nam (VEC) với thời gian ngắn kỷ lục chỉ vỏn vẹn 10,5 tháng, với tổng diện tích hơn 900.000 m<sup>2</sup>, trở thành trung tâm triển lãm lớn nhất Đông Nam Á và thuộc Top 10 thế giới về quy mô. Đặc biệt, sự kiện “Triển lãm Thành tựu đất nước – 80 năm” tổ chức tại đây đã thu hút hơn 10 triệu lượt khách, trở thành một trong những triển lãm có lượng khách tham quan lớn nhất từng được tổ chức tại Việt Nam.

Trong định hướng phát triển bền vững và đạt chuẩn thế giới, Vinhomes tiếp tục duy trì hệ thống tiêu chuẩn ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001 và SA8000, bảo đảm 100% cán bộ nhân viên tuân thủ quy trình an toàn – môi trường, thực hiện phân loại và xử lý rác thải đúng quy định, đi cùng với việc giải quyết đầy đủ và kịp thời các phản ánh của khách hàng. Tiêu biểu tại Cần Giờ, các chương trình trồng cây – phục hồi rừng ngập mặn và giáo dục môi trường cho cư dân được tổ chức thường xuyên, góp phần nâng cao nhận thức về bảo vệ hệ sinh thái, thúc đẩy xây dựng một cộng đồng sống xanh – bền vững.

Đặc biệt, tại đại dự án Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ), Vinhomes định vị phát triển theo chuẩn ESG++, tích hợp đồng bộ các giải pháp quy hoạch sinh thái, tiết kiệm năng lượng, quản lý tài nguyên nước và bảo tồn đa dạng sinh học, hướng tới các chứng nhận công trình xanh quốc tế như BRE Global (BREEAM). Các chương trình trồng cây, phục hồi rừng ngập mặn và giáo dục môi trường cho cư dân được triển khai thường xuyên, góp phần bảo tồn hệ sinh thái ven biển và lan tỏa nhận thức về phát triển bền vững.

Về công tác quản lý khu đô thị, chất lượng dịch vụ sau bàn giao tiếp tục được nâng cao thông qua hệ sinh thái tiện ích khép kín, hệ thống an ninh – kỹ thuật được kiểm soát tập trung và đội ngũ vận hành chuyên nghiệp, tận tâm. Vinhomes đẩy mạnh ứng dụng chuyển đổi số trong quản lý vận hành, nổi bật là chức năng Vinhomes Resident và SmartCity, cho phép cư dân tương tác trực tuyến, thanh toán không tiền mặt, phản ánh dịch vụ theo thời gian thực và quản lý tiện ích nội khu một cách thuận tiện. Đồng thời, hệ sinh thái số nội bộ V-App tiếp tục được tối ưu nhằm kết nối cư dân với các dịch vụ trong hệ sinh thái Vingroup, gia tăng giá trị cộng hưởng và trải nghiệm sống toàn diện. Các khảo sát nội bộ cho thấy hơn 96% cư dân đánh giá cao chất lượng dịch vụ quản lý vận hành tại các khu đô thị Vinhomes, tiếp tục củng cố vị thế của Công ty là thương hiệu tiên phong trong kiến tạo chuẩn sống mới vươn tầm quốc tế ngay tại Việt Nam.

Những nỗ lực bền bỉ trong đổi mới mô hình phát triển đô thị và nâng tầm chất lượng sống tiếp tục đưa Vinhomes ghi dấu ấn tại các giải thưởng quốc tế. Tại Dot Property Southeast Asia Awards 2025, Vinhomes là doanh nghiệp Việt Nam đầu tiên và duy nhất đến nay được vinh danh “Nhà phát triển của năm ở khu vực Đông Nam Á 2025” – danh hiệu cao quý nhất của giải thưởng, khẳng định tầm nhìn chiến lược, năng lực triển khai và định hướng phát triển bền vững của Công ty.

**Bước sang năm 2026**, thị trường bất động sản được dự báo sẽ bước vào giai đoạn phục hồi có chọn lọc, với sự dịch chuyển theo hướng phát triển xanh, bền vững, minh bạch và kỷ luật hơn. Mặc dù hệ thống pháp lý sẽ tiếp tục tháo gỡ điểm nghẽn và tạo điều kiện khơi thông nguồn cung, môi trường kinh doanh vẫn tồn tại những thách thức về pháp lý và tài chính, đòi hỏi doanh nghiệp duy trì năng lực thích ứng cao. Trong bối cảnh đó, nhu cầu ở thực và các sản phẩm đô thị đáp ứng tiêu chuẩn sống xanh và được quy hoạch đồng bộ tiếp tục giữ vai trò là động lực cốt lõi của thị trường.

Để nắm bắt cơ hội và vượt lên trong chu kỳ mới, doanh nghiệp cần tư duy sáng tạo, đổi mới phương thức triển khai và phát triển sản phẩm, từng bước vượt qua rủi ro và tạo khác biệt cạnh tranh. Với nền tảng tài chính vững mạnh, năng lực triển khai vượt trội và tầm nhìn chiến lược dài hạn, Vinhomes sẽ tiếp tục hoàn thiện các dự án hiện hữu, mở rộng danh mục các dự án trọng điểm, ưu tiên phát triển các khu đô thị kiểu mẫu tại Hà Nội, Hạ Long, Đà Nẵng, Khánh Hòa và nhiều tỉnh thành chiến lược khác trên khắp cả nước. Đi kèm với đó, Vinhomes sẽ tiên phong dẫn dắt xu hướng sống xanh – thông minh, ứng dụng công nghệ hiện đại và tuân thủ các tiêu chuẩn quốc tế nhằm kiến tạo môi trường sống văn minh, an toàn, bền vững cho cộng đồng cư dân.

Năm 2026, trong bối cảnh Việt Nam thúc đẩy mạnh mẽ chuyển đổi số và chuyển đổi xanh, Vinhomes xác định công nghệ là một trong những trụ cột chiến lược để dẫn dắt xu hướng phát triển đô thị vươn tầm thế giới. Vinhomes sẽ đẩy nhanh số hóa vận hành, ứng dụng bản đồ số và dữ liệu tập trung nhằm tối ưu quản lý khu đô thị. Đồng thời, ứng dụng Vinhomes Resident được nâng cấp thành Super App, trở thành nền tảng dịch vụ toàn diện, nâng cao tốc độ và chất lượng trải nghiệm cư dân.

Về quản trị, Vinhomes kiên định theo đuổi mục tiêu tối ưu hóa và tinh gọn hóa các quy trình, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tăng sức cạnh tranh của sản phẩm. Trọng tâm trong giai đoạn tới là thúc đẩy tư duy đổi mới sáng tạo ở mọi cấp độ, tạo nền tảng để doanh nghiệp có thể khai mở các tiềm năng và bứt phá trong môi trường thị trường ngày càng biến động.

Về văn hóa doanh nghiệp, Vinhomes tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp năng động – đổi mới – hiệu suất cao, chú trọng phát triển đội ngũ lãnh đạo kế cận và đào tạo nhân sự mới, nhằm bảo đảm nguồn lực sẵn sàng đáp ứng các yêu cầu chiến lược dài hạn.

Bước vào năm 2026 – thời điểm then chốt của một giai đoạn phát triển mới – chỉ những doanh nghiệp sở hữu nền tảng quản trị hiện đại và khả năng thích ứng liên tục mới có thể nắm bắt cơ hội và dẫn dắt thị trường. Với định hướng “**Mở cửa sống xanh – Vươn tầm thế giới**”, Vinhomes sẽ tiếp tục hoàn thiện mô hình vận hành, áp dụng các giải pháp theo chuẩn mực quốc tế, đẩy mạnh yếu tố sống xanh, bền vững trong việc cung cấp sản phẩm cho người dân. Chiến lược này không chỉ hướng đến phát triển bền vững và môi trường sống chất lượng cao, mà còn tạo dựng giá trị ngày càng lớn cho cổ đông, khách hàng và đối tác.

Chúng tôi rất mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị trên chặng đường phía trước.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời tri ân chân thành và kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng cảm ơn!



**Phạm Thiếu Hoa**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

## GIỚI THIỆU VINHOMES

30

Tổng quan Vinhomes

32

Các dấu mốc phát triển

36

Lĩnh vực kinh doanh

52

Hội đồng Quản trị

56

Ban Giám đốc

58

Ban Kiểm soát

60

Chiến lược phát triển dài hạn

# Tổng quan Vinhomes

<b>TÊN DOANH NGHIỆP</b>	CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
<b>MÃ CỔ PHIẾU</b>	VHM
<b>VỐN ĐIỀU LỆ</b>	<b>41.074.120.040.000 VND</b> (tại ngày 31/12/2025)
<b>TRỤ SỞ CHÍNH</b>	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
<b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP VÀ MÃ SỐ THUẾ</b>	0102671977
<b>WEBSITE</b>	<a href="https://vinhomes.vn">https://vinhomes.vn</a>

Công ty Cổ phần Vinhomes (gọi tắt là “Vinhomes” hoặc “Công ty”) là công ty phát triển bất động sản số một tại Việt Nam với vị thế dẫn đầu về thị phần và quy mô quỹ đất. Vinhomes hoạt động trong lĩnh vực phát triển và vận hành bất động sản nhà ở, văn phòng, khu công nghiệp, thương mại dịch vụ, và bất động sản kết hợp với nghỉ dưỡng. Các dự án của Vinhomes cung cấp các sản phẩm ở tất cả các phân khúc, với sự tập trung ở phân khúc trung và cao cấp theo mô hình đẳng cấp quốc tế, sở hữu vị trí đắc địa tại các tỉnh thành trọng điểm hoặc các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao trên toàn quốc, và các thành phố có nhiều tiềm năng về phát triển kinh tế – du lịch. Thương hiệu Vinhomes bao gồm các dòng sản phẩm nhà ở thương mại Diamond, Ruby, Sapphire, và thương hiệu nhà ở xã hội Happy Home.

Công ty là đơn vị tiên phong phát triển các dự án khu đô thị phức hợp quy mô lớn và các công trình mang tính biểu tượng tại Việt Nam, sở hữu hạ tầng phát triển đồng bộ với đa dạng tiện ích và dịch vụ, ứng dụng công nghệ thông minh, phát huy tối đa lợi thế của hệ sinh thái Vingroup. Nhờ đó, Vinhomes được công nhận là chủ đầu tư dẫn dắt thị trường bất động sản Việt Nam, góp phần kiến tạo môi trường sống xanh, thông minh, với cộng đồng cư dân văn minh, hiện đại, đồng thời nâng tầm bất động sản Việt Nam thông qua các khu đô thị kiểu mẫu đạt chuẩn quốc tế.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 17/05/2018 với mã chứng khoán **VHM**.

Vinhomes – công ty phát triển bất động sản số một tại Việt Nam với vị thế dẫn đầu về thị phần và quy mô quỹ đất

# Các dấu mốc phát triển

## 2002-2009

- **2002**  
Thành lập Công ty Cổ phần Vincom, tiền thân của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Vinhomes
- **2008**  
Thành lập Công ty Cổ phần Đô thị BIDV – PP, tiền thân của Vinhomes với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 300 tỷ đồng
- **2009**  
Đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

## 2010-2011

- **2010**  
Tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng
- **2011**  
Trở thành công ty đại chúng và được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (UPCOM) với mã chứng khoán NHN  
  
Khởi công xây dựng Vinhomes Times City tại Hà Nội, dự án khu đô thị phức hợp cao cấp đầu tiên tại Hà Nội sở hữu phong cách kiến trúc sinh thái thân thiện của đảo quốc Singapore với 12.700 căn hộ

## 2013

- Lần đầu ra mắt thương hiệu Vinhomes. Theo đó, các khu đô thị tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh được đặt tên thương mại chính thức, đặt nền móng cho các dự án đô thị có tiền tố Vinhomes sau này
- Đưa vào vận hành Vinhomes Royal City tại Hà Nội, dự án khu đô thị phức hợp cao cấp theo mô hình Thành phố Châu Âu với gần 5.000 căn hộ
- Hoàn thành xây dựng khu đô thị Vinhomes Times City
- Dự án Vinhomes Royal City được đưa vào vận hành với

**5.000** CĂN HỘ

## 2014-2016

- **2014**  
Khởi công xây dựng Vinhomes Central Park tại Thành phố Hồ Chí Minh, đánh dấu sự ra mắt của Vinhomes tại thị trường miền Nam, với công trình biểu tượng Landmark 81 và hơn 10.000 căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại
- Đưa vào vận hành Vinhomes Riverside tại Hà Nội
- **2016**  
Hoàn thành dự án Vinhomes Central Park và đưa vào vận hành
- Khởi công xây dựng Vinhomes Central Park

**10.000**

CĂN HỘ, BIỆT THỰ VÀ NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI

## 2017-2018

- **2017**  
Đưa vào vận hành Vinhomes Golden River tại Thành phố Hồ Chí Minh, dự án khu đô thị sang trọng bậc nhất với vị trí đắc địa tại trung tâm thành phố, tọa lạc bên bờ sông Sài Gòn
- **2018**  
Đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes, tăng vốn điều lệ lên 28.365 tỷ đồng và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán VHM
- Mở bán Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City tại Hà Nội, hai siêu dự án với mô hình Đại đô thị đẳng cấp quốc tế
- Đưa vào vận hành Landmark 81 tại Vinhomes Central Park, tòa nhà đạt kỷ lục công trình cao nhất Việt Nam với 81 tầng và chiều cao 460 mét
- Ra mắt thương hiệu Happy Home, cung cấp giải pháp nhà ở xã hội cho đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình
- Landmark 81 tại Vinhomes Central Park đạt kỷ lục công trình cao nhất Việt Nam với chiều cao

**460**<sub>M</sub>

## 2019-2020

- **2019**  
Quy hoạch các dòng sản phẩm thành các thương hiệu gồm Vinhomes Diamond, Vinhomes Ruby, Vinhomes Sapphire với thiết kế phù hợp với khách hàng ở từng phân khúc hạng sang, cao cấp và trung cấp
- Mở bán Đại dự án Vinhomes Grand Park tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với tỷ lệ hấp thụ vượt trội ngay khi mở bán
- **2020**  
Ra mắt sàn giao dịch bất động sản trực tuyến Vinhomes Online để kịp thời hỗ trợ khách hàng trong bối cảnh đại dịch Covid-19 bùng phát
- Tăng cường số hóa tạo tiện ích cho cư dân, tiếp tục đẩy mạnh chiến lược bán lẻ lớn, giúp đa dạng hóa sản phẩm cho khách hàng, tăng thanh khoản, phục vụ việc phát triển các dự án trong danh mục
- Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu công nghiệp Vinhomes (VHIZ), mở rộng lĩnh vực kinh doanh phát triển bất động sản công nghiệp tại các thành phố trọng điểm sở hữu hạ tầng giao thông hàng hải và đường bộ phát triển như Hải Phòng



# Các dấu mốc phát triển

## 2021

- Triển khai mô hình kinh doanh O2O (Online-to-Offline) nhằm thúc đẩy kinh doanh và giao dịch bất động sản đa nền tảng

Đưa vào vận hành TechnoPark tại Vinhomes Ocean Park, tòa nhà thông minh đạt chứng chỉ LEED Platinum với tính năng vượt trội tương đương các tòa nhà thông minh Top 10 thế giới

TechnoPark tại Vinhomes Ocean Park đạt chứng chỉ



## 2022

- Đưa vào vận hành hai đại dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3 tại Hà Nội, đánh dấu sự hoàn thiện của Siêu quần thể đô thị biển 1.200 ha đẳng cấp thế giới tại phía Đông Thủ đô

Khởi công xây dựng hai dự án nhà ở xã hội đầu tiên mang thương hiệu Happy Home, với mục tiêu hiện thực hóa giấc mơ sở hữu nhà cho hàng triệu người lao động tại Việt Nam

Siêu quần thể đô thị biển Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3

# 1.200<sub>HA</sub>

## 2023

- Mở bán Vinhomes Sky Park - dự án phức hợp nhà ở và thương mại cao tầng rộng 1,1 ha tại Bắc Giang (nay là Bắc Ninh)

Ra mắt Vinhomes Golden Avenue tại Quảng Ninh, dự án khu đô thị phức hợp đẳng cấp tọa lạc tại vị trí chiến lược gần cửa khẩu quốc tế Móng Cái

Ra mắt Siêu quần thể ẩm thực – vui chơi giải trí – mua sắm Mega Grand World và tổ hợp Center Point tại Vinhomes Ocean Park 2 và 3, góp phần đưa Ocean City rộng 1.200 ha trở thành trung tâm giải trí và nghỉ dưỡng mới ở khu vực phía Đông Hà Nội

## 2024

- Mở bán Vinhomes Royal Island tại Hải Phòng, dự án đại đô thị có tổng diện tích lên tới gần 900 ha với mô hình Thành phố Đảo Hoàng Gia đầu tiên tại Việt Nam. Trong vòng 6 tháng kể từ khi ra mắt, Vinhomes đã bắt đầu bàn giao 500 căn nhà phố thương mại đầu tiên, thiết lập kỷ lục mới về tiến độ xây dựng và bàn giao

Chính thức khai trương Khu phố thương mại K-Town, Little Hongkong tại Vinhomes Ocean Park 2 và 3, đem lại trải nghiệm văn hóa đa dạng cho cư dân và du khách trong và ngoài nước với những phố ẩm thực - mua sắm - giải trí mang phong cách Hàn Quốc và Hongkong

Ra mắt giải pháp giao dịch bất động sản trực tuyến Vinhomes Market, khẳng định tầm nhìn đa dạng hóa kênh phân phối của Vinhomes theo xu hướng chuyển đổi số, song hành với việc cung cấp cho khách hàng giải pháp giao dịch bất động sản dễ dàng, an toàn, tiện lợi

## 2025

- Đồng triển khai dự án Vinhomes Global Gate tại Đông Anh, Hà Nội, đại đô thị tại cửa ngõ phía Bắc Thủ đô sở hữu loạt công trình đặc biệt – biểu tượng mới của thành phố, với điểm nhấn là Trung tâm Triển lãm Việt Nam, góp phần kiến tạo Trung tâm văn hoá – chính trị - giao thương phía Đông Bắc của Thủ đô.

Đánh dấu bước tiến quan trọng trong chiến lược mở rộng danh mục dự án của Vinhomes, với việc ra mắt 5 dự án mới gồm Vinhomes Wonder City (Đan Phượng, Hà Nội), Vinhomes Green City (Hậu Nghĩa, Tây Ninh), Vinhomes Golden City (Dương Kinh, Hải Phòng), Vinhomes Green Paradise (Cần Giẽ, TP.HCM) và Happy Home Tràng Cát (Nam Tràng Cát, Hải Phòng)

Khởi công hàng loạt dự án trọng điểm trên cả nước, bao gồm: Vinhomes Green Paradise, Khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây, Vinhomes Hải Vân Bay, Khu Công nghiệp Vinhomes Vũng Áng (Hà Tĩnh), Khu đô thị Vinhomes Global Gate Hạ Long, Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh, Khu nhà ở xã hội tại Phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên và Khu đô thị mới tại phường Sông Trí, tỉnh Hà Tĩnh. Các dự án này đóng vai trò nền tảng cho chiến lược phát triển đô thị – hạ tầng dài hạn, đồng thời mở rộng dư địa tăng trưởng bền vững cho Vinhomes và các địa phương.

Các dự án này đóng vai trò nền tảng cho **chiến lược phát triển đô thị – hạ tầng dài hạn**, đồng thời mở rộng dư địa tăng trưởng bền vững cho Vinhomes và các địa phương.



# Lĩnh vực kinh doanh

## Phát triển và kinh doanh bất động sản nhà ở và thương mại dịch vụ

Tổng diện tích trung bình dao động từ khoảng

**300** HA TRỞ LÊN

Vinhomes là nhà phát triển bất động sản nhà ở lớn nhất Việt Nam, tập trung khai thác và kinh doanh các sản phẩm bất động sản nhà ở và nhà phố thương mại dịch vụ đa dạng phân khúc, từ nhà ở xã hội, đến các sản phẩm trung và cao cấp. Từ năm 2018 tới nay, nằm trong chiến lược phát triển các bất động sản đẳng cấp quốc tế, Vinhomes chú trọng phát triển các dự án khu đô thị phức hợp quy mô lớn với tổng diện tích trung bình dao động từ khoảng 300 ha trở lên, sở hữu vị trí đắc địa tại các thành phố trọng điểm, hạ tầng đồng bộ với tiện ích đầy đủ và dịch vụ đa dạng được hỗ trợ bởi hệ sinh thái các sản phẩm và dịch vụ của Vingroup. Mục tiêu của Vinhomes là nâng tầm chuẩn sống của cư dân, tạo ra môi trường sống văn minh, đẳng cấp, để mỗi ngôi nhà Vinhomes thực sự là "Nơi hạnh phúc ngập tràn", và mỗi dự án Vinhomes là một dự án kiểu mẫu xứng tầm quốc tế.

Từ năm 2010 đến nay, Vinhomes đã bán lũy kế

**309.000**  
SẢN PHẨM



### VINHOMES DIAMOND

Dòng sản phẩm nhà ở cao cấp nhất trong hệ thống Vinhomes, với các căn hộ cao tầng và nhà thấp tầng tại vị trí đắc địa, sở hữu đầy đủ tiện ích đẳng cấp dành cho các khách hàng tinh hoa



### VINHOMES RUBY

Dòng căn hộ cao cấp với diện tích lớn dành cho nhóm khách hàng gia đình văn minh, hiện đại, hướng tới cuộc sống đẳng cấp, đầy đủ dịch vụ tiện ích chất lượng cao

Với mục tiêu lớn hơn, Vinhomes mong muốn góp phần tái định hình cấu trúc, mang lại diện mạo mới cho các thành phố lớn tại Việt Nam. Vinhomes phát triển các dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng khách hàng đa dạng, bao gồm các sản phẩm nhà ở thương mại với các dòng sản phẩm Diamond, Ruby, Sapphire, và nhà ở xã hội mang thương hiệu Happy Home.

Từ năm 2010 đến nay, Vinhomes đã bán lũy kế 309 nghìn sản phẩm bao gồm căn hộ, biệt thự, nhà phố, tương đương doanh số 1,016 triệu tỷ đồng, bao gồm các căn bán lẻ và tương đương bán lẻ trong các giao dịch bán lô lớn.



### VINHOMES SAPPHIRE

Dòng căn hộ hiện đại với diện tích vừa phải dành cho giới trẻ năng động, ưa thích công nghệ, có xu hướng lựa chọn các giải pháp thông minh và linh hoạt trong cuộc sống



### HAPPY HOME

Thương hiệu nhà ở xã hội tọa lạc tại vùng ven tại các tỉnh, thành phố lớn trên toàn quốc, dự kiến sẽ là mô hình nhà ở xã hội đầu tiên tại Việt Nam được tích hợp đầy đủ tiện ích dịch vụ với mức giá phải chăng, phù hợp với đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình.

## Vinhomes phát triển các dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng khách hàng đa dạng



# Lĩnh vực kinh doanh

## Cho thuê bất động sản

Tổng diện tích lên tới

**14,3** TRIỆU  
M<sup>2</sup>

Bên cạnh hoạt động phát triển và kinh doanh bất động sản, Vinhomes còn khai thác và quản lý hệ thống diện tích thương mại, đồng thời khai thác và vận hành hệ thống văn phòng cho thuê tại các dự án của Vinhomes.

VinOffice quản lý và cho thuê các khu văn phòng cao cấp, được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng. Các bất động sản VinOffice tọa lạc tại các trung tâm tài chính và kinh doanh lớn, cung cấp không gian làm việc hiện đại và chuyên nghiệp.

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty đang quản lý và cho thuê 8 tòa nhà văn phòng và khu vực cho thuê khác, các diện tích Thương mại tại khoảng 32 khu đô thị Vinhomes và các khu công nghiệp trên cả nước với tổng diện tích lên tới 14,3 triệu m<sup>2</sup>

Quản lý & cho thuê

**08** TOÀ NHÀ VĂN PHÒNG VÀ  
KHU VỰC CHO THUÊ KHÁC

**32** KHU ĐÔ THỊ  
VINHOMES

**02** TỔ HỢP KHU  
CÔNG NGHIỆP

## HỆ THỐNG VĂN PHÒNG VÀ CÁC KHU VỰC CHO THUÊ KHÁC

### Hà Nội

- T13 Office Building – Vinhomes Times City
- T26 Office Building – Vinhomes Times City
- Century Tower – Vinhomes Times City
- Symphony Office Building – Vinhomes Riverside
- TechnoPark Tower – Vinhomes Ocean Park

### Thành phố Hồ Chí Minh

- Vincom Center Đồng Khởi
- Landmark 81 Skyview

### Đà Nẵng

- Crystal Tower

### Khu công nghiệp

- Tổ hợp khu công nghiệp tại Hải Phòng
- Tổ hợp khu công nghiệp tại Vũng Áng, Hà Tĩnh

### Diện tích Thương mại

- Tại các khu đô thị Vinhomes trên cả nước



## Lĩnh vực kinh doanh

### Quản lý bất động sản nhà ở

Vinhomes là thương hiệu quản lý bất động sản chuyên nghiệp, uy tín, và có quy mô lớn nhất Việt Nam. Chúng tôi cung cấp đồng bộ các dịch vụ chất lượng cao trong tất cả các khu đô thị Vinhomes, bao gồm trung tâm dịch vụ khách hàng 24/7, dịch vụ lễ tân và bảo vệ, dịch vụ vệ sinh, kỹ thuật và cảnh quan, nhằm mang đến dịch vụ khép kín, tạo ra môi trường sống thoải mái và an toàn cho cư dân. Dịch vụ quản lý bất động sản của Vinhomes cũng đảm bảo duy trì các khu đô thị theo các tiêu chuẩn chất lượng cao nhất, gìn giữ và gia tăng giá trị cho tài sản của khách hàng. Tính đến 31/12/2025, Vinhomes đã đưa vào vận hành và quản lý 32 khu đô thị tại 8 tỉnh thành trên cả nước, với hơn 168 nghìn căn hộ, biệt thự và nhà phố, phục vụ hơn 650 nghìn cư dân.

Vinhomes đã đưa vào vận hành & quản lý

# 168.000

CĂN HỘ, BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ

Các khu đô thị Vinhomes mang đến chất lượng sống vượt trội cho cư dân với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, cùng các tiện ích nội khu phong phú như sân chơi, khu thể thao, bể bơi, và nhiều dịch vụ khác từ hệ sinh thái của Vingroup như trung tâm thương mại Vincom, bệnh viện và phòng khám quốc tế Vinmec, các cơ sở giáo dục Vinschool và VinUni, dịch vụ xe buýt điện VinBus, trạm sạc điện V-Green, các cơ sở lưu trú nghỉ dưỡng Vinpearl, sân golf, trung tâm hội nghị, nhà hàng, spa, khu vui chơi, giải trí VinWonders. Hệ sinh thái di chuyển thuận tiện của Xanh SM được tích hợp đồng bộ tại các đại đô thị của Vinhomes, cung cấp giải pháp giao thông toàn diện, từ phương tiện cá nhân đến school bus, city bus, giao nhận hàng hóa, góp phần thúc đẩy lối sống xanh, tiện nghi và bền vững cho cộng đồng cư dân.



Phối cảnh Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ)

Vinhomes luôn hướng tới mục tiêu kiến tạo môi trường sống văn minh để **mỗi ngôi nhà ở khu đô thị của Vinhomes thực sự là “Nơi hạnh phúc ngập tràn”**



Tổng số cư dân Vinhomes

# 650.000

CƯ DÂN

Cư dân Vinhomes còn được trải nghiệm phong cách sống đẳng cấp thông qua hàng loạt các chương trình gắn kết cộng đồng cư dân, tận hưởng dịch vụ và tiện ích hiện đại trong môi trường sống trong lành thông qua nhiều giải pháp hướng tới xây dựng khu đô thị xanh và cộng đồng cư dân xanh, góp phần bảo vệ môi trường và phát triển bền vững (Chi tiết xem tại Chương 5 – Phát triển Bền vững). Theo đó, Vinhomes luôn hướng tới mục tiêu kiến tạo môi trường sống văn minh để mỗi ngôi nhà ở khu đô thị của Vinhomes thực sự là “Nơi hạnh phúc ngập tràn”.

Trong năm 2025, Vinhomes tiếp tục nâng cấp nền tảng số dành cho cư dân thông qua miniapp **Vinhomes Resident** tích hợp trên V-App do VinSmart Future phát triển. Miniapp Vinhomes Resident được thiết kế như một cổng dịch vụ **“one-stop”** cho cư dân, cho phép quản lý thông tin cư dân và căn hộ, đăng ký tiện ích và dịch vụ nội khu, thanh toán hóa đơn trực tuyến, gửi ý kiến phản hồi, theo dõi bản tin, sự kiện, cảm nang cư dân, tra cứu dịch vụ, quản lý thi công, thực hiện thủ tục bàn giao nhà, truy cập bản đồ số nội khu cũng như nhận voucher và thư cảm ơn từ Ban quản lý. Kể từ thời điểm ra mắt, miniapp Vinhomes Resident đã ghi nhận **35.216** người

dùng, phản ánh mức độ đón nhận tích cực của cư dân đối với hệ sinh thái quản lý vận hành số. Việc tích hợp toàn diện các chức năng trên một nền tảng thống nhất không chỉ nâng cao trải nghiệm và tính minh bạch trong vận hành đô thị mà còn tạo nền tảng dữ liệu quan trọng phục vụ tối ưu hóa chất lượng dịch vụ và chiến lược phát triển đô thị thông minh của Công ty trong dài hạn.

Trong lộ trình kiến tạo đô thị thông minh, Vinhomes tiếp tục phát triển bộ giải pháp SmartCity chuyên biệt cho các khu đô thị thấp tầng, tích hợp công nghệ an ninh, hạ tầng và quản lý môi trường trên một nền tảng đồng bộ. Trọng tâm của hệ sinh thái này là giải pháp an ninh KSVR kết hợp hệ thống Smart Pole – mô hình trụ hạ tầng đa chức năng tiên phong tại Việt Nam – tích hợp camera AI với cơ chế cảnh báo liên động, nhận diện và theo dõi lộ trình di chuyển, chiếu sáng tương tác thông minh, màn hình truyền thông số, cổng sạc thiết bị di động và hệ thống IoT giám sát năng lượng, nước và chất lượng môi trường theo thời gian thực. Cấu trúc hạ tầng số này không chỉ tăng cường an toàn và tiện ích mà còn tối ưu vận hành tài nguyên, góp phần hiện thực hóa mô hình đô thị bền vững và thích ứng trong dài hạn.

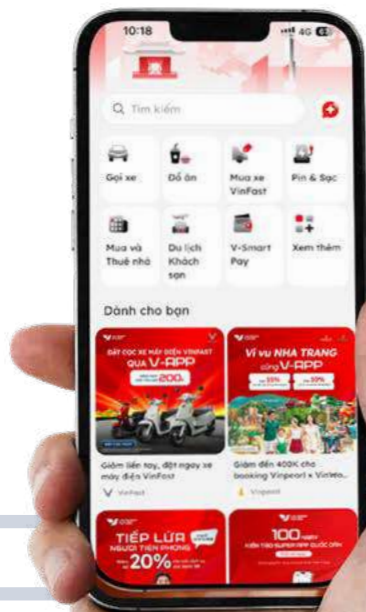
## Lĩnh vực kinh doanh

### Quản lý bất động sản nhà ở (tiếp theo)

Đồng thời, công tác quản lý vận hành ngày càng được số hóa toàn diện thông qua các nền tảng nội bộ như **V-PMS, VWM và VCM**. Ứng dụng V-PMS đã được triển khai đồng bộ tại **32 khu đô thị**, tự động hóa quy trình tiếp nhận – xử lý – giám sát công việc, kết nối trực tiếp với Trung tâm Tổng đài nhằm rút ngắn thời gian phản hồi và nâng cao chất lượng dịch vụ cư dân. Song song đó, hệ thống **VWM và VCM** cho phép kiểm soát vòng đời vật tư, quản trị chi phí và doanh thu theo thời gian thực, hỗ trợ tối ưu ngân sách và chuẩn hóa dữ liệu vận hành. Việc đồng bộ các nền tảng công nghệ này tạo nên một hệ sinh thái quản trị dựa trên dữ liệu, nâng cao hiệu suất, tính minh bạch và khả năng mở rộng của hệ thống đô thị trong tương lai.

Hệ sinh thái số của Vinhomes tiếp tục được mở rộng thông qua việc tích hợp với **siêu ứng dụng V-App do VinSmart Future** phát triển. Hiện tại, cư dân đã có thể thực hiện thanh toán phí dịch vụ, phí quản lý, phí gửi xe và một số nghĩa vụ tài chính khác trực tiếp qua ví V-App, đồng thời theo dõi lịch sử giao dịch và thông báo nhắc phí tự động. Hệ thống cũng hỗ trợ liên kết tài khoản cư dân với căn hộ sở hữu, đồng bộ dữ liệu định danh và trạng thái hợp đồng, qua đó nâng cao tính minh bạch và thuận tiện trong quá trình sử dụng dịch vụ. Về quản lý vận hành, V-App tích hợp các tính năng đăng ký tiện ích nội khu, gửi yêu cầu kỹ thuật, phản ánh dịch vụ, cập nhật thông báo từ Ban quản lý, quản lý thẻ cư dân điện tử và kiểm soát ra vào tại một số khu đô thị áp dụng giải pháp SmartCity.

### Hệ sinh thái số của Vinhomes tiếp tục được mở rộng thông qua việc tích hợp với siêu ứng dụng V-App do VinSmart Future phát triển



Bên cạnh đó, nền tảng từng bước mở rộng sang các tiện ích giá trị gia tăng như đặt lịch dịch vụ gia đình, mua sắm nội khu và các chương trình chăm sóc khách hàng thân thiết trong hệ sinh thái. Việc tích hợp đa chức năng trên một nền tảng duy nhất không chỉ tối ưu hóa trải nghiệm **“one-stop service”** cho cư dân mà còn tăng cường khả năng thu thập và phân tích dữ liệu vận hành theo thời gian thực, hỗ trợ nâng cao hiệu quả quản trị đô thị. Đây là bước đi chiến lược trong lộ trình xây dựng mô hình đô thị **ESG++**, Xanh, Thông minh và Bền vững, đồng thời củng cố lợi thế cạnh tranh dài hạn của Vinhomes trong kỷ nguyên số.

ONE STOP SERVICES

## Vinhomes tiếp tục nâng cao tiêu chuẩn thi công theo định hướng ESG

Năm 2025, Vinhomes tiếp tục nâng cao tiêu chuẩn thi công theo **định hướng ESG**, tích hợp chặt chẽ các yếu tố môi trường, xã hội (lấy con người là trung tâm) và quản trị (**chuẩn hóa – minh bạch – kỷ luật**). Ở mảng xây dựng, các công trường được quy hoạch khoa học ngay từ giai đoạn chuẩn bị, áp dụng đồng bộ hệ thống phun sương dập bụi, rửa bánh xe tự động, giám sát rung lắc, phát thải theo thời gian thực, cùng các giải pháp kiểm soát chất thải, tiếng ồn và nước thải nhằm giảm thiểu tối đa tác động đến môi trường và cộng đồng xung quanh. Song song với việc làm chủ công nghệ và thiết bị hiện đại, Vinhomes chú trọng xây dựng lực lượng thi công kỷ luật, tay nghề cao với

chính sách đào tạo toàn diện, điều kiện làm việc an toàn và chế độ phúc lợi đầy đủ. Điều này đã xây dựng một lực lượng thi công tinh nhuệ, kỷ luật, sẵn sàng đáp ứng các dự án quy mô quốc gia và quốc tế. Bên cạnh đó, hệ thống quản trị xây dựng được chuẩn hóa, để cao trách nhiệm gắn với kết quả thực tế, tăng cường minh bạch dữ liệu và kiểm soát chất lượng, an toàn. Nhờ tiếp cận ESG trong xây dựng, Vinhomes không chỉ bảo đảm tiến độ và chất lượng dự án mà còn củng cố uy tín thương hiệu và **giá trị phát triển bền vững** dài hạn cho Công ty.



## DANH MỤC DỰ ÁN

## Danh mục dự án đã hoàn thành và đưa vào vận hành:

Dự án	Vị trí	Loại hình sản phẩm	Diện tích đất <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> )	Năm bàn giao	
Vinhomes Bà Triệu	Hà Nội	Cao tầng	27.000	2009	
Vinhomes Royal City		Cao tầng	121.000	2012	
Vinhomes Times City		Cao tầng	245.000	2013	
Vinhomes Riverside		Thấp tầng	1.836.000	2015	
Vinhomes Nguyễn Chí Thanh		Cao tầng	13.000	2015	
Vinhomes Times City – Park Hill		Cao tầng	119.000	2016	
Vinhomes Gardenia		Hỗn hợp	176.000	2016	
Vinhomes Riverside – The Harmony		Thấp tầng	976.000	2017	
Vinhomes Thăng Long		Thấp tầng	242.000	2017	
Vinhomes Green Bay		Cao tầng	266.000	2017	
Vinhomes Metropolis		Cao tầng	35.000	2018	
Vinhomes D'Capitale		Cao tầng	48.000	2019	
Vinhomes Skylake		Cao tầng	23.000	2019	
Vinhomes West Point		Cao tầng	24.000	2020	
Vinhomes Ocean Park		Hỗn hợp	4.164.000	2020	
Vinhomes Smart City		Hỗn hợp	2.076.000	2020	
Vinhomes Symphony		Cao tầng	43.000	2020	
Vinhomes Ocean Park 2		Hưng Yên	Hỗn hợp	4.579.000	2023
Vinhomes Ocean Park 3			Hỗn hợp	2.940.000	2023
Vinhomes Imperia		Hải Phòng	Thấp tầng	785.000	2017
Vinhomes Marina	Hỗn hợp		452.000	2019	
Vinhomes Royal Island	Hải Phòng	Hỗn hợp	8.772.000	2024	
Vinhomes Dragon Bay		Thấp tầng	206.000	2016	
Vinhomes Golden Avenue	Quảng Ninh	Hỗn hợp	686.000	2024	
Vinhomes Sky Park	Bắc Ninh	Hỗn hợp	11.000	2024	
Vinhomes Star City	Thanh Hóa	Thấp tầng	1.476.000	2018	
Vinhomes Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	Thấp tầng	57.000	2016	
Vinhomes New Center		Cao tầng	33.000	2019	
Vinhomes Đồng Khởi	Thành phố Hồ Chí Minh	Cao tầng	16.000	2010	
Vinhomes Central Park		Hỗn hợp	416.000	2015	
Vinhomes Golden River		Hỗn hợp	158.000	2017	
Vinhomes Grand Park		Hỗn hợp	2.160.000	2020	

<sup>(1)</sup> Số được làm tròn đến hàng nghìn

Tổng diện tích quỹ đất Vinhomes tại thời điểm 31/12/2025

**295** TRIỆU M<sup>2</sup>

Với vị thế là công ty dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, Vinhomes sở hữu quỹ đất lớn nhất cả nước với tổng diện tích hơn 295 triệu m<sup>2</sup> tính đến 31/12/2025. Quỹ đất vượt trội với tầm nhìn tăng trưởng bền vững là nền tảng cho sự phát triển vững chắc của Vinhomes trong nhiều năm tới.

Các dự án tiềm năng của Vinhomes tọa lạc tại các vị trí chiến lược trên khắp các thành phố trọng điểm, cũng như ở các khu vực có triển vọng phát

triển du lịch với tỷ lệ đô thị hóa và/hoặc công nghiệp hóa cao. Đồng thời, Công ty cũng không ngừng tìm kiếm mở rộng thêm quỹ đất trên toàn quốc, đặc biệt là tại các khu vực có tiềm năng tăng trưởng cao, kết nối giao thông tốt và gắn liền với các cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện. Điều này giúp Vinhomes duy trì vị thế dẫn đầu và tăng trưởng bền vững qua các năm.

Quỹ đất vượt trội với tầm nhìn tăng trưởng bền vững là nền tảng cho sự phát triển vững chắc của Vinhomes trong nhiều năm tới



# Lĩnh vực kinh doanh

## Bất động sản công nghiệp

Năm 2020, Vinhomes chính thức mở rộng sang lĩnh vực bất động sản công nghiệp của Vinhomes với sự ra đời của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (“VHIZ”) để phát triển, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp trên khắp Việt Nam, với mục tiêu tận dụng các điều kiện kinh tế vĩ mô thuận lợi phát sinh từ dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài gia tăng, đặc biệt là trong lĩnh vực sản xuất. Giá trị thương hiệu Vinhomes, năng lực quy hoạch tổng thể, tốc độ và chất lượng xây dựng hạ tầng, và quỹ đất lớn là những lợi thế độc quyền thu hút nhà đầu tư trong và ngoài nước lựa chọn các khu công nghiệp của Vinhomes là điểm đến đầu tư.

Phát triển theo tầm nhìn chiến lược, Vinhomes tiếp tục kiện toàn hệ thống, nghiên cứu xu thế phát triển các mô hình bất động sản công nghiệp đồng thời tích cực tổ chức các hoạt động xúc tiến đầu tư, cũng như hoàn thiện pháp lý, xây dựng hạ tầng để sẵn sàng ký kết với các đối tác ngay khi các dự án khu công nghiệp/cụm công nghiệp có thể đi vào hoạt động. Các dự án được đặt tại các tỉnh thành như Hải Phòng và Hà Tĩnh cũng như tại

các địa phương thuộc trục phát triển kinh tế trọng điểm quốc gia, có lợi thế vượt trội về cảng biển, logistics, du lịch, dịch vụ công nghệ và khu công nghiệp công nghệ cao.

Hiện nay, Vinhomes và các công ty con đang sở hữu Khu phức hợp nhà máy sản xuất ô tô, xe máy điện VinFast tại Khu kinh tế Đình Vũ Cát Hải, Hải Phòng, Khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng, Hà Tĩnh và một loạt các dự án bất động sản công nghiệp khác cũng đang trong giai đoạn nghiên cứu và phát triển.

Trên nền tảng đó, VHIZ kỳ vọng thu hút thêm các doanh nghiệp lớn trong nước và các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, qua đó củng cố vị thế của Vingroup là Tập đoàn Công nghiệp và Công nghệ hàng đầu Việt Nam. Trong giai đoạn tiếp theo, VHIZ sẽ đa dạng hóa cơ cấu khách hàng sang các ngành công nghiệp và dịch vụ khác, đáp ứng nhu cầu đầu tư ngày càng gia tăng tại Việt Nam.



Tổ hợp khu công nghiệp Vinhomes tại Hải Phòng



Tiến độ thi công dự án Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ)

## Hoạt động xây dựng

Năm 2022, Vinhomes trực tiếp tham gia mảng xây dựng với công ty Vincons, với hoạt động chính trong lĩnh vực thi công, xây dựng các dự án lớn của Vinhomes như Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park 3, Vinhomes Smart City, Vinhomes Royal Island, Vinhomes Green Paradise,... và các dự án lớn khác của đối tác bên ngoài.

Trong quá trình triển khai, Vinhomes định hướng phát triển các công trường theo tiêu chuẩn xanh – sạch – văn minh, chú trọng kiểm soát bụi, tiếng ồn, quản lý chất thải xây dựng và tổ chức thi công khoa học nhằm giảm thiểu tác động tới môi trường xung quanh.

Công ty đồng thời áp dụng các tiêu chuẩn nghiêm ngặt về an toàn lao động, kỷ luật công trường và điều kiện làm việc cho đội ngũ công nhân, đảm bảo môi trường thi công an toàn và chuyên nghiệp. Bên cạnh đó, việc lựa chọn vật liệu hoàn thiện chất lượng cao và thân thiện với môi trường, cùng với các quy trình quản lý thi công chặt chẽ, góp phần nâng cao chất lượng công trình và đảm bảo tiến độ bàn giao các dự án. Những định hướng này thể hiện cam kết của Vinhomes trong việc xây dựng các công trình chất lượng cao, an toàn và bền vững, đáp ứng các tiêu chuẩn ngày càng khắt khe của thị trường.

Vinhomes định hướng phát triển các công trường **theo tiêu chuẩn xanh – sạch – văn minh**

## Danh sách công ty thành viên tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025

Hệ thống các công ty con của Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tập trung vào việc phát triển các dự án đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng.

Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty có 43 công ty con (tại 31/12/2024: 44 công ty con). Hoạt động kinh doanh chính của các công ty con được trình bày tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 (Xem chi tiết tại Chương 6).

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	99,39	98,40	15.997.719.034.610	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	99,00	99,00	2.347.000.000.000	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	70,00	69,14	60.000.000.000	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	100	99,57	64.560.062.670.000	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (i) (ii)	100,00	90,00	300.000.000.000	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	97,54	97,40	12.203.389.830.000	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97,85	97,51	443.000.000.000	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)	100,00	99,57	144.000.000.000	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	67,50	67,50	2.976.000.000.000	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i) (iii)	100,00	66,24	13.500.000.000.000	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 Kỳ	100,00	100,00	1.561.000.000.000	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	100,00	99,66	328.751.750.000	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	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

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ	Trụ sở chính	Hoạt động chính
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	100,00	93,26	6.690.000.000.000	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)	100,00	99,79	6.700.000.000.000	Số 110 Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	99,12	340.000.000.000	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 ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	99,18	99,16	653.000.000.000	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 ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	89,68	2.202.400.000.000	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đông Ngạc, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
18	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	89,68	1.355.000.000.000	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
19	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	89,68	295.400.000.000	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 Đốc Thăng (i)	100,00	86,31	95.800.000.000	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	89,90	150.500.000.000	Thôn Bản Ro, Xã Tân Lĩnh, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	89,68	57.500.000.000	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	90,96	169.200.000.000	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)	99,99	93,25	449.250.650.000	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	100,00	100,00	1.000.000.000.000	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội,	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
26	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	100,00	100,00	100.000.000.000	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội,	Hoàn thiện công trình xây dựng

(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

## Danh sách công ty thành viên tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ	Trụ sở chính	Hoạt động chính
27	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00	100,00	600.000.000.000	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)	99,00	98,58	70.000.000.000	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
29	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	100,00	99,79	63.750.000.000	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,79	54.110.000.000	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i) (ii)	100,00	96,89	6.000.000.000.000	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	99,92	99,92	1.221.740.660.000	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	65,99	65,71	13.349.695.600.000	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)	99,99	92,84	15.291.054.700.000	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	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

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ	Trụ sở chính	Hoạt động chính
35	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	100,00	66,24	5.000.000.000	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 CP Đầu tư Cam Ranh (i)	100,00	99,82	3.750.000.000.000	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)	100,00	89,68	2.000.000.000	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	99,74	99,74	3.881.626.463.629	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
39	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	99,77	99,77	4.334.324.324.324	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	100,00	99,12	15.160.000.000.000	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
41	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	100,00	99,77	11.500.000.000.000	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)	100,00	99,70	1.970.000.000.000	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
43	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương (i)	80,63	80,35	1.000.000.000.000	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

# Hội đồng Quản trị

## Thành viên Hội đồng Quản trị



**Ông Phạm Thiếu Hoa**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Cơ cấu HĐQT Vinhomes phù hợp với các tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp quốc tế của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (“OECD”) và Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty Việt Nam 2026 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành. Trong đó, cơ cấu có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính, và quốc tịch. HĐQT Vinhomes bao gồm 3 thành viên độc lập với nhiều năm kinh nghiệm hoạt động trên thị trường tài chính quốc tế.

Ông Phạm Thiếu Hoa được bầu làm Thành viên Hội đồng Quản trị từ tháng 07 năm 2020 và đảm nhiệm vị trí Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ ngày 10 tháng 05 năm 2022. Trước đó, ông giữ chức Tổng Giám đốc Vinhomes trong giai đoạn từ tháng 05 năm 2019 đến tháng 05 năm 2022. Ông có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển dự án bất động sản. Trước khi gia nhập Vinhomes, ông từng giữ chức Phó Giám đốc Thương mại tại Tập đoàn Technocom (Ukraine) – tiền thân của Tập đoàn Vingroup – trong giai đoạn 2003–2005. Từ năm 2005, ông đảm nhiệm vị trí Giám đốc Phát triển Dự án tại Tập đoàn Vingroup và đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển các dự án bất động sản của Tập đoàn nói chung và của Vinhomes nói riêng. Hiện nay, bên cạnh vai trò Chủ tịch Hội đồng Quản trị Vinhomes, ông còn giữ chức Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long. Ông Phạm Thiếu Hoa sở hữu bằng Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh (MBA) của Trường Đại học Nam California.



**Ông Phạm Nhật Vượng**  
Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Nhật Vượng được bầu vào HĐQT năm 2002 và giữ vị trí Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup từ năm 2011 đến nay. Ông đã có nhiều thành tựu trong hoạt động kinh doanh cả trong và ngoài nước. Tại Việt Nam, ông tham gia sáng lập và đồng hành cùng sự phát triển các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn với hai thương hiệu ban đầu là Vincom và Vinpearl. Năm 2020 ông sáng lập quỹ VinFuture hoạt động phi lợi nhuận, có sứ mệnh tôn vinh và thúc đẩy các nghiên cứu khoa học, các sáng chế công nghệ đột phá. Năm 2012, ông được Tạp chí Forbes chính thức công nhận là tỷ phú thế giới đầu tiên của Việt Nam và liên tục có tên trong danh sách tỷ phú thế giới từ đó đến nay.



**Bà Nguyễn Diệu Linh**  
Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Diệu Linh được bầu là thành viên HĐQT từ tháng 02 năm 2018 và đã đảm nhận nhiều vị trí như Phó Chủ tịch HĐQT và Chủ tịch HĐQT trước khi chuyển giao chức vụ cho ông Phạm Thiếu Hoa vào ngày 10 tháng 05 năm 2022. Bà Nguyễn Diệu Linh có hơn 20 năm cống hiến tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và hiện đang giữ chức Phó Chủ tịch Tập đoàn. Trước khi gia nhập Vingroup, bà Nguyễn Diệu Linh từng là Cố vấn Pháp lý của hãng luật Ngo Migueres & Partners tại Hà Nội. Bà tốt nghiệp Trường Đại học Hà Nội với bằng Cử nhân Ngoại ngữ Pháp văn và Anh văn, Trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn với bằng Cử nhân Luật trước khi hoàn thành chương trình học Thạc sĩ Luật tại Pháp từ năm 2000 – 2001.



**Ông Varun Kapur**  
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Varun Kapur được bầu là thành viên độc lập HĐQT từ tháng 02 năm 2018. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực đầu tư bất động sản tại châu Á và hiện đang giữ chức vụ Chủ tịch của AMRS Inc Singapore. Ông Varun Kapur từng là Thành viên Điều hành và Giám đốc Điều hành tại TPG Capital tại Hong Kong và Singapore từ năm 2007 đến năm 2012. Ông tốt nghiệp Cử nhân Kỹ thuật Điện tại Viện Công nghệ Ấn Độ (Kanpur, Ấn Độ) và nhận bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh của Học viện Quản lý Ấn Độ (Ahmedabad, Ấn Độ).



**Ông Mueen Uddeen**  
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Mueen Uddeen được bầu là thành viên độc lập HĐQT từ tháng 02 năm 2018. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính và ngân hàng tại châu Á, có thể kể đến các vị trí Quản lý Chi nhánh tại Ngân hàng Bank of America, cũng như một số vị trí lãnh đạo tại Ngân hàng JPMorgan Chase Bank bao gồm Giám đốc điều hành và Giám đốc văn phòng đại diện tại Việt Nam. Ông hiện đang giữ chức vụ Quản lý cấp cao tại Arcpoint Associates Advisory Pte. Ltd. Ông Mueen Uddeen đảm nhận vị trí Thành viên Ban Cố vấn tại nhiều tổ chức bao gồm Bain Consulting, Recovery Advisers (được thành lập tại Hà Lan), Cố vấn đào tạo tại Tập đoàn Fitch, cùng với một số ngân hàng và đơn vị quản lý tài sản quốc tế. Ông tốt nghiệp Cử nhân Danh dự ngành Khoa học tại Trường Đại học Manchester (Vương quốc Anh) và nhận bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, chuyên ngành Tài chính của Trường Kinh doanh Richard Ivey thuộc Đại học Western Ontario (Canada).

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) của Vinhomes được bầu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông của Công ty và bao gồm 8 thành viên, với 1 thành viên là Chủ tịch HĐQT và 3 thành viên HĐQT độc lập.

# Hội đồng Quản trị

## Thành viên Hội đồng Quản trị



**Ông Hoàng D. Quan**

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Ông Hoàng D. Quan được bầu là thành viên độc lập HĐQT từ tháng 07 năm 2020. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính và ngân hàng đầu tư và hiện đang giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT và Thành viên HĐQT của nhiều công ty tài chính như A+ Advisors, A+ Fund, Công ty Quản lý Quỹ Amber và Công ty Cổ phần Đầu tư HDQ. Ông Hoàng D. Quan từng là Tổng giám đốc tại Ngân hàng HDBank, Giám đốc Khối khách hàng chiến lược và Khối doanh nghiệp tại Ngân hàng Techcombank, Giám đốc Thị trường tiền tệ toàn cầu và Đồng Giám đốc Bộ phận tại Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam.



**Bà Nguyễn Thu Hằng**

Thành viên Hội đồng Quản trị

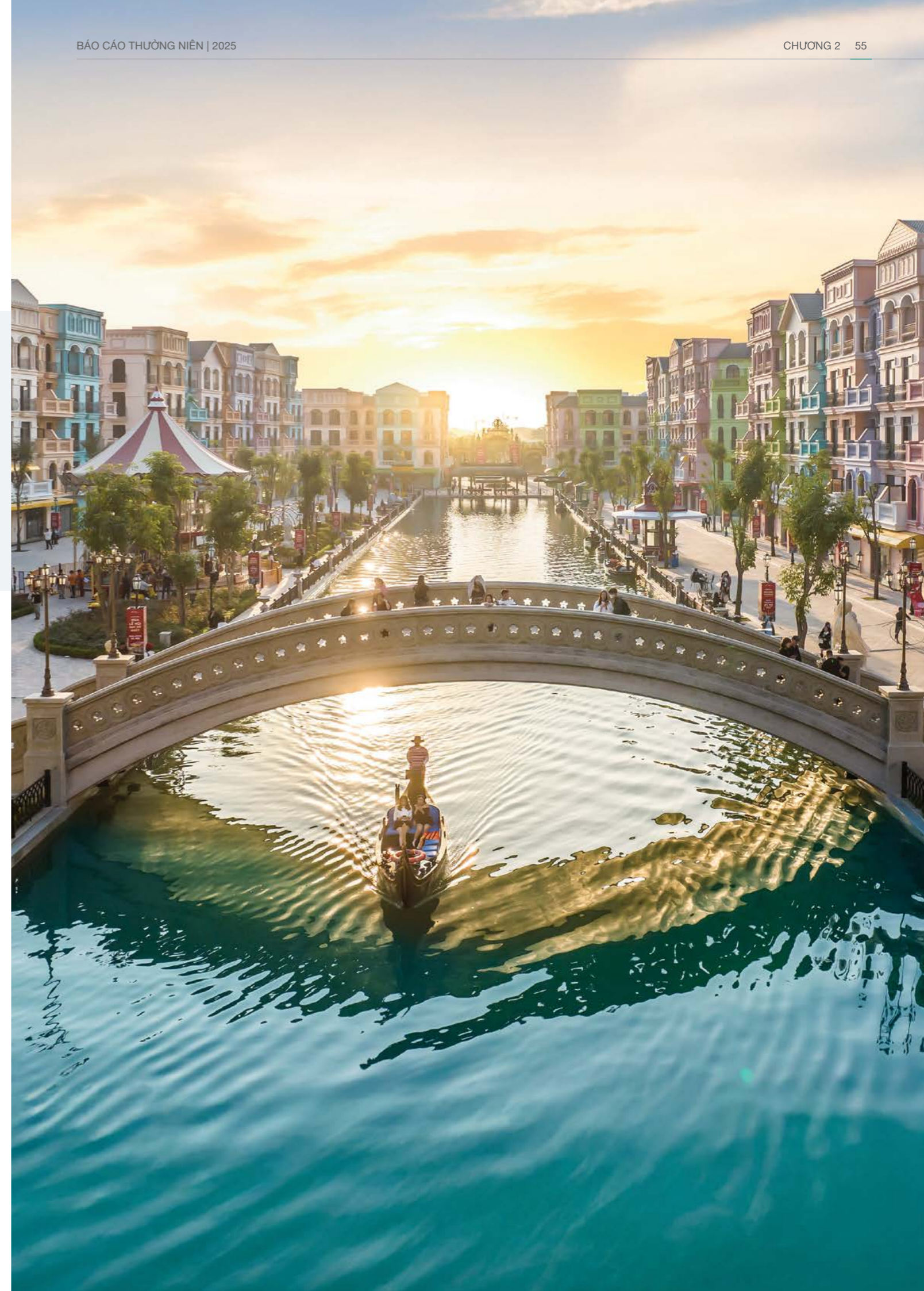
Bà Nguyễn Thu Hằng được bầu làm Thành viên Hội đồng Quản trị từ tháng 04 năm 2023 và được bổ nhiệm giữ chức Tổng Giám đốc trước đó hơn 1 năm (T5/2022). Trước khi gia nhập Vinhomes, Bà đã có hơn 12 năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực kiểm toán, quản trị rủi ro và ngân hàng, đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng tại Ngân hàng VietinBank (bao gồm Trưởng phòng Quản lý rủi ro hoạt động, Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp và Trưởng phòng Thị trường vốn) và thành viên HĐQT tại ngân hàng Indovinabank. Bà gia nhập Vinhomes từ tháng 08 năm 2020 với vai trò Phó Tổng Giám đốc Thường trực phụ trách Vận hành. Hiện bà đồng thời giữ chức Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vinpearl. Bà Nguyễn Thu Hằng tốt nghiệp Cử nhân chuyên ngành Tài chính và Kế toán tại Trường Đại học New South Wales (Úc) và sở hữu bằng Thạc sĩ Kinh tế chuyên ngành Ngân hàng và Tài chính do Trường ESCP Europe và Đại học Paris Dauphine cấp.



**Bà Cao Thị Hà An**

Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Cao Thị Hà An được bầu là thành viên HĐQT từ tháng 02 năm 2018. Bà Cao Thị Hà An đảm nhận vị trí Giám đốc Phát triển dự án của Tập đoàn Vingroup từ năm 2016 và hiện là Giám đốc Phát triển dự án tại Vinhomes. Trước khi gia nhập Vingroup, bà Cao Thị Hà An từng là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Quân Đội kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Quân Đội - chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Bà có bằng sau đại học chuyên ngành Tài chính Bảo hiểm của Học viện Bảo hiểm Úc và New Zealand và tốt nghiệp Thạc sĩ Quản trị kinh doanh tại Trường Đại học Bulacan State University (Philippines).



# Ban Giám đốc

## Thành viên Ban Giám đốc

Ban Giám đốc (“BGĐ”) của Vinhomes bao gồm một Tổng Giám đốc (“TGD”), và 2 Phó Tổng Giám đốc (“PTGD”).

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao. Các PTGD do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

Cơ cấu ban lãnh đạo chủ chốt của Vinhomes có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính và quốc tịch.

BGĐ Công ty là những thành viên đã có nhiều năm làm việc trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản tại Tập đoàn Vingroup trước khi được tái cấu trúc và tập trung vào một công ty chuyên trách là Vinhomes vào năm 2018.



**Bà Nguyễn Thu Hằng**  
Tổng Giám Đốc

Bà Nguyễn Thu Hằng được bổ nhiệm là Tổng Giám đốc từ ngày 10 tháng 05 năm 2022 và đồng thời được bầu là thành viên HĐQT từ tháng 04 năm 2023. Bà đã có hơn 12 năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực kiểm toán, quản trị rủi ro và ngân hàng, đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng tại Ngân hàng VietinBank (bao gồm Trưởng phòng Quản lý rủi ro hoạt động, Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp và Trưởng phòng Thị trường vốn) và thành viên HĐQT tại ngân hàng Indovinabank. Bà gia nhập Vinhomes từ tháng 08 năm 2020 với vai trò Phó Tổng Giám đốc Thường trực phụ trách Vận hành. Hiện bà đồng thời giữ chức Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vinpearl. Bà Nguyễn Thu Hằng tốt nghiệp Cử nhân chuyên ngành Tài chính và Kế toán tại Trường Đại học New South Wales (Úc) và sở hữu bằng Thạc sĩ Kinh tế chuyên ngành Ngân hàng và Tài chính do Trường ESCP Europe và Đại học Paris Dauphine cấp.



**Bà Mai Thu Thủy**  
Phó Tổng Giám đốc phụ trách  
Khối Hỗ trợ

Bà Mai Thu Thủy được bổ nhiệm là PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ từ tháng 10 năm 2020. Bà có hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc tại Vingroup với các vị trí lãnh đạo cao cấp như Phó Tổng Giám đốc tại Công ty Vinpearl, Phó Ban Nhân sự tại Tập đoàn Vingroup và Phó Tổng giám đốc tại Công ty VinCommerce. Bà Mai Thu Thủy tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng.



**Ông Đặng Minh Hải**  
Phó Tổng Giám đốc phụ trách An ninh,  
An toàn & Phòng chống cháy nổ

Ông Đặng Minh Hải được bổ nhiệm là PTGD phụ trách An ninh, An toàn và Phòng chống cháy nổ từ tháng 4 năm 2024. Ông đã có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực an toàn, an ninh và phòng cháy chữa cháy. Ông Đặng Minh Hải tốt nghiệp Học viện Cảnh sát nhân dân.

## Các thành viên Ban Giám đốc đã từ nhiệm/miễn nhiệm trong năm 2025

### Ông Phạm Văn Khương

Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Xây dựng đã được miễn nhiệm vào tháng 8 năm 2025.

# Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát (“BKS”) là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và BGD. BKS do ĐHĐCĐ chỉ định, thay mặt ĐHĐCĐ giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và báo cáo trực tiếp ĐHĐCĐ.

BKS của Vinhomes gồm 3 thành viên với nhiệm kỳ 5 năm, nhiệm kỳ hiện tại từ năm 2023 đến năm 2028. Các thành viên BKS có chuyên môn và điều kiện phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và Điều lệ Công ty.

## Thành viên Ban Kiểm soát

**Ông Trần Minh Anh**  
Trưởng BKS

Ông Trần Minh Anh được bầu là Trưởng BKS từ tháng 04 năm 2025. Ông từng giữ chức vụ Quản lý cổ đông và Huy động vốn tại các doanh nghiệp lớn như CTCP Chứng khoán SSI, Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội. Ông Trần Minh Anh nhận bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh và Chứng chỉ phân tích đầu tư tài chính CFA.

**Bà Hoàng Thị Phụng**  
Thành viên BKS

Bà Hoàng Thị Phụng được bầu là thành viên BKS từ tháng 04 năm 2025. Bà từng giữ chức vụ Kiểm toán viên tại Công ty TNHH Deloitte Việt Nam từ năm 2017 đến năm 2022 và Chuyên viên phân tích cao cấp tại Công ty TNHH Chứng Khoán Ngân hàng TMCP Vietcombank. Bà Hoàng Thị Phụng tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế tại Trường Đại học Ngoại Thương và đã hoàn thành Chứng chỉ phân tích đầu tư tài chính CFA.

**Bà Phạm Ngọc Lan**  
Thành viên BKS

Bà Phạm Ngọc Lan được bầu là thành viên BKS từ tháng 04 năm 2023. Bà từng là Trưởng nhóm Kiểm toán tại Công ty TNHH Ernst & Young từ năm 2011 đến năm 2014. Bà Phạm Ngọc Lan tốt nghiệp Cử nhân Kế toán tại Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.



# Chiến lược phát triển dài hạn

1

## Tập trung phát triển các đại đô thị quy mô lớn ở các vùng đô thị hóa nhanh, gắn kết đồng bộ với quy hoạch hạ tầng giao thông

Tiếp nối sự ra mắt của những Đại đô thị với quy mô hàng nghìn héc-ta và thành công trong việc thu hút cộng đồng vững mạnh với hơn nửa triệu cư dân, Vinhomes định hướng đẩy mạnh phát triển các đại dự án phức hợp có quy mô lên đến hàng chục nghìn héc-ta với chất lượng sánh tầm đẳng cấp các đô thị trên thế giới. Với tầm nhìn xây dựng các đại đô thị sinh thái, sở hữu hạ tầng giao thông hoàn chỉnh, được kết nối với hệ thống đường cao tốc cấp quốc gia và tuyến đường huyết mạch, Công ty đã và đang tích cực tìm kiếm cơ hội mở rộng, phát triển các dự án không chỉ tại các

vị trí chiến lược của tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, mà còn mở rộng phạm vi tới những vùng đất rộng lớn và tốc độ đô thị hóa nhanh, giàu tiềm năng kinh tế – du lịch. Bên cạnh đó, các siêu đô thị Vinhomes được thiết kế độc đáo để tạo đột phá với những công trình mang tính biểu tượng, những tiện ích đẳng cấp vượt trội, ứng dụng công nghệ tiên tiến trong quản lý vận hành và giải pháp xanh ưu việt, Vinhomes đang liên tục phấn đấu để góp phần thúc đẩy kinh tế – xã hội tại các địa phương và nâng tầm vị thế bất động sản Việt Nam trên bản đồ thế giới.

Vinhomes định hướng đẩy mạnh phát triển các đại dự án phức hợp có quy mô lên đến hàng chục nghìn héc-ta với **chất lượng sánh tầm đẳng cấp các Siêu đô thị trên thế giới.**

2

## Quy hoạch đô thị theo hướng ESG: Xanh – Thông minh – Sinh thái – Bền vững

Vinhomes đặt mục tiêu dẫn đầu quá trình chuyển đổi bền vững trong ngành bất động sản tại Việt Nam nhằm mang đến trải nghiệm sống lý tưởng cho cư dân. Theo đó, Công ty đặc biệt chú trọng tới việc quy hoạch các khu đô thị phát triển theo tiêu chuẩn ESG, thực hiện các hoạt động bền vững và có trách nhiệm trong suốt chu kỳ phát triển bất động sản. Các khu đô thị Vinhomes không chỉ sở hữu hệ thống tiện ích đồng bộ, hiện đại và đạt chuẩn quốc tế mà còn là không gian thúc đẩy kết nối cộng đồng, lan tỏa lối sống lành mạnh, đa dạng và hòa nhập, qua đó nâng cao chất lượng sống và sức khỏe cư dân. Khởi đầu cho định hướng này là dự án **Vinhomes Green Paradise** tại Cần Giờ, được phát triển theo mô hình **ESG++ với bốn trụ cột: Xanh – Thông minh – Sinh thái – Tái sinh.** Dự án hướng tới kiến tạo một đô thị sinh thái biển quy mô lớn, hài hòa giữa phát triển kinh tế và bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đặc biệt là khu dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn Cần Giờ. Bên cạnh việc tối ưu mật độ xây dựng, gia tăng diện tích mảng xanh và mặt nước, dự án tích hợp các giải pháp đô thị thông minh,

quản lý năng lượng hiệu quả, tái sử dụng tài nguyên và phục hồi hệ sinh thái bản địa, góp phần tạo ra giá trị tái sinh lâu dài cho môi trường và cộng đồng. Trong lộ trình triển khai, Vinhomes định hướng phát triển Green Paradise tiem cận các tiêu chuẩn quốc tế như BRE Global với bộ tiêu chí BREEAM Communities, bảo đảm cách tiếp cận quy hoạch tổng thể dựa trên tính bền vững, khả năng thích ứng khí hậu và gắn kết cộng đồng. Điều này không chỉ đáp ứng xu hướng sống xanh ngày càng rõ nét mà còn nâng cao năng lực tiếp cận các nguồn vốn xanh và vốn bền vững trên thị trường tài chính quốc tế. Đồng thời, dự án cũng được đề cử tham gia chương trình bình chọn **“7 Kỳ quan đô thị tương lai”** quy mô toàn cầu do New7Wonders khởi xướng, thể hiện tầm nhìn đưa một mô hình đô thị sinh thái biển của Việt Nam vươn ra sân chơi quốc tế. Thông qua cách tiếp cận ESG toàn diện và tiên phong, Vinhomes không chỉ đáp ứng nhu cầu an cư hiện tại mà còn kiến tạo nền tảng giá trị dài hạn, gia tăng sức cạnh tranh và củng cố vị thế doanh nghiệp phát triển bất động sản bền vững hàng đầu khu vực.



# Chiến lược phát triển dài hạn

(tiếp theo)



3

## Phát triển các dự án đô thị định hướng giao thông công cộng và kiến tạo các trung tâm kinh tế mới

Vinhomes khẳng định vị thế tiên phong trong việc phát triển các dự án đô thị theo mô hình định hướng giao thông công cộng (Transit-Oriented Development – TOD), coi đây là một trong những chiến lược dài hạn nhằm kiến tạo động lực tăng trưởng bền vững cho các đô thị hiện đại. Với tầm nhìn quy hoạch gắn kết chặt chẽ cùng mạng lưới hạ tầng giao thông trọng điểm, Vinhomes chủ động định hình các khu đô thị có khả năng kết nối tối ưu, giảm phụ thuộc vào phương tiện cá nhân và thúc đẩy dịch chuyển xanh – phù hợp với xu thế phát triển bền vững toàn cầu. Thông qua việc

quy hoạch dự án đồng bộ và gắn kết chặt chẽ với mạng lưới giao thông và hạ tầng, Vinhomes không chỉ nâng cao giá trị vận hành của dự án mà còn góp phần hình thành các cực tăng trưởng mới, hỗ trợ giãn dân hợp lý và tái cấu trúc không gian đô thị theo hướng bền vững. Vai trò dẫn dắt của Vinhomes trong phát triển TOD tạo nên tầng nâng cao chất lượng sống, gia tăng tính thanh khoản của sản phẩm và đóng góp tích cực vào quá trình kiến tạo nên các trung tâm kinh tế mới trên khắp cả nước.

4

## Tiếp tục mở rộng đầu tư nhà ở xã hội, đồng hành cùng mục tiêu nhà ở quốc gia

Mục tiêu triển khai trong những năm tới

# 500.000

CĂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Bên cạnh các sản phẩm nhà ở thương mại, Vinhomes tiếp tục đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, tiêu biểu là các dự án thuộc thương hiệu **Happy Home**, nhằm cung cấp sản phẩm chất lượng với mức giá phù hợp cho người thu nhập thấp. Với định hướng đồng hành cùng Chính phủ trong việc mở rộng quỹ nhà ở giá phù hợp cho toàn bộ người dân, Vinhomes chủ động nghiên cứu, đầu tư và triển khai các dự án nhà ở xã hội theo mô hình hiện đại, đồng bộ hạ tầng – tiện ích – dịch vụ. Chiến lược này không chỉ góp phần cải thiện điều kiện sống và tăng khả năng tiếp cận nhà ở cho đông đảo người lao động,

mà còn hỗ trợ quá trình giãn dân hợp lý, giảm áp lực hạ tầng nội đô và thúc đẩy phát triển đô thị bền vững. Vinhomes đặt mục tiêu triển khai khoảng **500.000 căn nhà ở xã hội** trong những năm tới thông qua thương hiệu Happy Home, từng bước hình thành quỹ nhà ở quy mô lớn, đồng bộ và bền vững trên phạm vi toàn quốc. Mục tiêu này thể hiện cam kết dài hạn của Công ty trong việc đồng hành cùng Chính phủ thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, đồng thời mở rộng nền tảng tăng trưởng thông qua phân khúc có nhu cầu thực và tính ổn định cao.



## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

66

Tình hình kinh tế vĩ mô  
năm 2025

70

Triển vọng kinh tế vĩ mô 2026

74

Kết quả hoạt động  
kinh doanh 2025

82

Kế hoạch hoạt động  
năm 2026

# Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2025

## Nền kinh tế Việt Nam 2025:

### Duy trì đà tăng trưởng cao – củng cố nền tảng ổn định vĩ mô

Tăng trưởng GDP năm 2025

# 8,02%

Năm 2025 có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với nền kinh tế Việt Nam khi là năm cuối thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2021 - 2025, cũng là năm có nhiều sự kiện trọng đại, mang dấu ấn lớn. Trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều biến động phức tạp, Việt Nam vẫn đạt được những kết quả tích cực, nổi bật là việc giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát hiệu quả và bảo đảm các chỉ tiêu chính cho nền kinh tế.

Bước sang năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục vận động trong trạng thái điều chỉnh sau chu kỳ thắt chặt tiền tệ mạnh mẽ giai đoạn 2022-2024. Mặc dù môi trường địa chính trị toàn cầu vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro, xu hướng chung đã chuyển sang ổn định hơn nhờ lạm phát được kiểm soát và chính sách tiền tệ dần nới lỏng tại nhiều nền kinh tế lớn. Tại Mỹ, sau khi Cục Dự trữ Liên bang Mỹ bắt đầu chu kỳ cắt giảm lãi suất từ nửa cuối năm 2024, mặt bằng lãi suất trong năm 2025 duy trì xu hướng giảm nhẹ, góp phần hỗ trợ thanh khoản toàn cầu và cải thiện tâm lý thị trường tài chính. Kinh tế Mỹ duy trì tăng trưởng ở mức hợp lý, trong khi khu vực châu Âu dần phục hồi từ nền thấp của năm trước. Trung Quốc tiếp tục triển khai các biện pháp kích thích có chọn lọc nhằm ổn định thị trường bất động sản và thúc đẩy tiêu dùng nội địa.

Theo cập nhật mới nhất của Quỹ Tiền tệ Quốc tế, tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2025 dự kiến duy trì quanh mức 3,2%, phản ánh sự phục hồi ổn định nhưng chưa đồng đều giữa các khu vực. Hoạt động thương mại quốc tế cải thiện nhờ nhu cầu tiêu dùng phục hồi và chuỗi cung ứng được tái cấu trúc theo hướng đa dạng hóa.

Trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam năm 2025 tiếp tục thể hiện vai trò là một trong những điểm sáng tăng trưởng của khu vực. Nền kinh tế ghi nhận sự bứt phá mạnh mẽ với tăng trưởng GDP đạt 8,02%, chỉ thấp hơn mức tăng kỳ lục của năm 2022 trong cả giai đoạn 2011-2025, tiếp tục là điểm sáng tăng trưởng của khu vực và đồng thời cho thấy nền tảng vĩ mô ổn định và sức chống chịu tốt trước biến động bên ngoài. Lạm phát được kiểm soát, với CPI bình quân tăng khoảng 3,31% so với năm 2024, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra, phản ánh sự phối hợp hiệu quả giữa chính sách tiền tệ thận trọng cùng chính sách tài khóa linh hoạt, chủ động. Mặt bằng lãi suất trong nước tiếp tục ổn định ở mức thấp hơn so với giai đoạn 2022-2023, góp phần hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh và tăng trưởng kinh tế.

Năm 2025, xuất khẩu tiếp tục là động lực quan trọng của tăng trưởng kinh tế, phản ánh mức độ hội nhập sâu của nền kinh tế. Xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 16,27% so với năm 2024,

FDI thực hiện năm 2025

# 27,62 TỶ USD

Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu

# 930,05 TỶ USD

18,2%

đóng góp đáng kể vào tăng trưởng chung. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 930,05 tỷ USD, tăng 18,2%; cán cân thương mại hàng hóa duy trì thặng dư 20,03 tỷ USD, góp phần củng cố ổn định kinh tế vĩ mô. Các nhóm hàng điện tử, máy móc thiết bị, dệt may và nông sản tiếp tục đóng vai trò chủ lực.

Thu hút đầu tư nước ngoài tiếp tục là điểm sáng của nền kinh tế. Tổng vốn FDI đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần duy trì ở mức cao, tập trung vào các lĩnh vực công nghệ cao, bán dẫn, năng lượng tái tạo và sản xuất linh kiện điện tử. Cụ thể, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 31/12/2025 đạt 38,42 tỷ USD, tăng 0,5% so với năm trước. Đáng chú ý, số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện cả năm ước đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9% so với cùng kỳ và xác lập mức cao nhất trong giai đoạn 2021-2025, phản ánh niềm tin ngày càng gia tăng của các nhà đầu tư quốc tế đối với môi trường đầu tư Việt Nam.

Thị trường tiêu dùng nội địa tiếp tục phục hồi tích cực, với tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước tăng 9,2% so với năm 2024. Thương mại điện tử duy trì tốc độ tăng trưởng hai chữ số, tiếp tục là động lực quan trọng

của ngành bán lẻ, đặc biệt trong bối cảnh chuyển đổi số diễn ra mạnh mẽ trong doanh nghiệp và khu vực công.

Về phát triển bền vững, Việt Nam tiếp tục đẩy mạnh triển khai các cam kết giảm phát thải ròng bằng "0" vào năm 2050, thúc đẩy chuyển dịch năng lượng, phát triển hạ tầng xanh, thu hút dòng vốn đầu tư vào các dự án phát triển bền vững theo tiêu chuẩn ESG. Các dự án hạ tầng chiến lược quốc gia tiếp tục được đẩy nhanh tiến độ, đặc biệt là hệ thống cao tốc Bắc - Nam, sân bay quốc tế Long Thành và Đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam, tạo nền tảng quan trọng cho tăng trưởng trung và dài hạn.

Nhìn chung, năm 2025 ghi nhận sự duy trì đà tăng trưởng tích cực của kinh tế Việt Nam trong bối cảnh môi trường toàn cầu còn nhiều thách thức. Với nền tảng vĩ mô ổn định, chính sách điều hành linh hoạt và định hướng cải cách thể chế mạnh mẽ, triển vọng trung hạn của nền kinh tế tiếp tục được các tổ chức quốc tế đánh giá tích cực.

## Thị trường bất động sản nhà ở tại Việt Nam: Đà phục hồi được củng cố - nguồn cung và thanh khoản cải thiện rõ nét

Lượng giao dịch toàn thị trường năm 2025 đạt trên

# 58.000

CĂN HỘ

Giá bán sơ cấp bình quân tại Hà Nội

# 78 TRIỆU ĐỒNG/M<sup>2</sup>

(chưa bao gồm VAT và phí bảo trì)

Bước sang năm 2025, thị trường bất động sản nhà ở Việt Nam tiếp tục kéo dài xu hướng phục hồi được thiết lập từ nửa cuối năm 2024. Sau giai đoạn khó khăn trong các năm 2022–2023, niềm tin thị trường được củng cố nhờ khung pháp lý mới chính thức đi vào thực thi, môi trường lãi suất ổn định và mặt bằng giá mới được thiết lập ở các phân khúc. Việc các bộ luật quan trọng gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản chính thức có hiệu lực đã tạo nền tảng pháp lý minh bạch hơn cho hoạt động phát triển dự án, huy động vốn và giao dịch trên thị trường. Quá trình rà soát pháp lý và tái khởi động dự án tại nhiều địa phương lớn được đẩy nhanh, góp phần cải thiện nguồn cung và thanh khoản thị trường.

Theo CBRE Việt Nam, tổng nguồn cung căn hộ mở bán mới trong năm 2025 tại hai thị trường trọng điểm là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh

(TP.HCM) đạt khoảng 60.500 căn, trong đó Hà Nội ghi nhận khoảng 36.000 căn và TP.HCM khoảng 24.500 căn. Lượng giao dịch toàn thị trường đạt trên 58.000 căn, phản ánh mức độ hấp thụ cải thiện rõ rệt và niềm tin người mua dần quay trở lại.

Tại Hà Nội, tổng lượng căn hộ bán được trong năm 2025 đạt khoảng 34.760 căn, phản ánh mức độ hấp thụ tích cực. Phân khúc căn hộ trung – cao cấp chiếm tỷ trọng lớn, trong khi nguồn cung bình dân còn hạn chế. Giá bán sơ cấp bình quân tại thời điểm cuối năm đạt trên 78 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng gần 7% so với năm trước. Nguồn cung mới tập trung chủ yếu tại các khu đô thị quy mô lớn và các khu vực phát triển mới ở vành đai đô thị, với tỷ lệ hấp thụ khả quan ngay trong giai đoạn mở bán. Cơ cấu nguồn cung tiếp tục nghiêng về phân khúc trung – cao cấp, trong khi phân khúc bình dân còn hạn chế.

Giá bán sơ cấp bình quân tại TP.HCM

# 68 TRIỆU ĐỒNG/M<sup>2</sup>

(chưa bao gồm VAT và phí bảo trì)

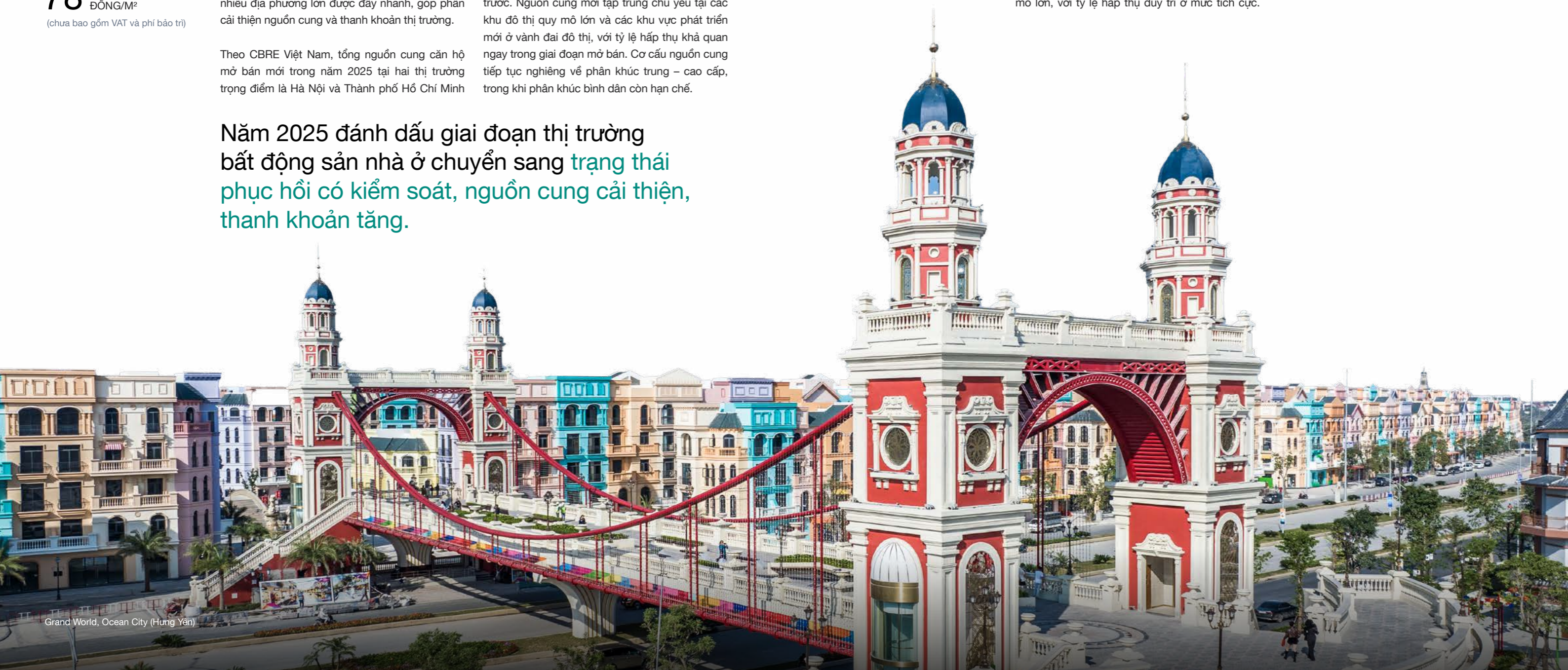
Tại TP.HCM (sau sáp nhập), thị trường ghi nhận sự gia tăng nguồn cung mới so với năm 2024. Giá bán sơ cấp bình quân căn hộ đạt khoảng 68 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng khoảng 6% so với năm trước. Tỷ lệ hấp thụ năm 2025 đạt khoảng 73%, với riêng quý IV đạt mức cao nhất trong năm, cho thấy thanh khoản cải thiện so với giai đoạn trước.

Đối với phân khúc bất động sản gắn liền với đất (nhà liền thổ), tại Hà Nội, giá sơ cấp bình quân cuối năm đạt khoảng 187 triệu đồng/m<sup>2</sup> đất. Nguồn cung và giao dịch tập trung tại các khu đô thị quy mô lớn, với tỷ lệ hấp thụ duy trì ở mức tích cực.

Tại TP.HCM (sau sáp nhập), nguồn cung mới phân khúc nhà liền thổ trong năm 2025 đạt khoảng 5.500 căn, cao hơn so với năm 2024. Giá sơ cấp bình quân cuối năm đạt khoảng 209 triệu đồng/m<sup>2</sup> đất, điều chỉnh giảm so với quý trước và cùng kỳ năm trước do nguồn cung tập trung nhiều tại các khu vực ngoại thành.

Nhìn chung, năm 2025 đánh dấu giai đoạn thị trường bất động sản nhà ở chuyển sang trạng thái phục hồi có kiểm soát, với nguồn cung cải thiện, thanh khoản tăng và cơ cấu sản phẩm tiếp tục dịch chuyển về phân khúc trung – cao cấp.

Năm 2025 đánh dấu giai đoạn thị trường bất động sản nhà ở chuyển sang **trạng thái phục hồi có kiểm soát, nguồn cung cải thiện, thanh khoản tăng.**



# Triển vọng kinh tế vĩ mô 2026

## Vĩ mô tiếp đà phục hồi – hướng tới tăng trưởng bền vững và chất lượng cao

Tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2026 được dự báo ở mức khoảng

# 3,1%

Bước sang năm 2026, kinh tế toàn cầu được dự báo tiếp tục duy trì trạng thái ổn định tương đối sau giai đoạn điều chỉnh của chu kỳ tiền tệ 2022–2024. Theo Báo cáo Triển vọng Kinh tế Thế giới (WEO) tháng 10/2025 của Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2026 được dự báo ở mức khoảng 3,1%, phản ánh xu hướng phục hồi đồng đều hơn giữa các khu vực trong bối cảnh lạm phát được kiểm soát và chính sách tiền tệ tại nhiều nền kinh tế lớn chuyển dần sang lập trường trung lập hơn.

Dữ liệu từ Báo cáo Triển vọng Kinh tế Toàn cầu của Ngân hàng Thế giới cho thấy rằng lạm phát ở nhiều nền kinh tế lớn đã cải thiện, tạo điều kiện

để các ngân hàng trung ương có dư địa để giữ lãi suất ổn định hoặc nới lỏng nhẹ, qua đó hỗ trợ tiêu dùng và đầu tư. Điều này phần nào cải thiện môi trường tín dụng, giúp doanh nghiệp dễ tiếp cận vốn hơn và giảm chi phí tài chính - những yếu tố quan trọng trong thúc đẩy hoạt động sản xuất và kinh doanh trong bối cảnh nhiều ngành còn phục hồi chưa đồng đều. Thương mại toàn cầu được kỳ vọng cải thiện nhờ nhu cầu tiêu dùng phục hồi và chuỗi cung ứng được tái cấu trúc theo hướng linh hoạt, đa dạng hóa hơn. Tuy nhiên, môi trường quốc tế vẫn tiềm ẩn rủi ro từ biến động địa chính trị, xu hướng bảo hộ thương mại, áp lực nợ công tại nhiều quốc gia và biến động thị trường tài chính.



Bến du thuyền Royal Marina, Vinhomes Royal Island (Hải Phòng)

Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng

# 10%

 NĂM 2026

Vốn đầu tư công dự kiến tiếp tục tăng thêm

# 20-30%

Nền kinh tế Việt Nam bước vào năm 2026, năm đầu của kế hoạch 5 năm giai đoạn 2026-2030, với những chỉ số vĩ mô tích cực đạt được sau giai đoạn phục hồi 2024-2025. Đây được xem là nền tảng quan trọng cho một chu kỳ tăng trưởng mới, hướng tới mục tiêu nâng cao chất lượng và tốc độ tăng trưởng trong trung và dài hạn, phù hợp với định hướng trở thành quốc gia có thu nhập cao vào năm 2045.

Triển vọng kinh tế Việt Nam năm 2026 được đánh giá tích cực nhờ nền tảng vĩ mô ổn định, dư địa chính sách linh hoạt và lợi thế từ mạng lưới hiệp định thương mại tự do thế hệ mới. Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng 10% cho năm 2026, dựa trên ba trụ cột chính gồm đẩy mạnh đầu tư hạ tầng, phục hồi bất động sản và tiếp tục đẩy mạnh hoạt động xuất khẩu sang các thị trường mục tiêu. Trong đó, giải ngân đầu tư công được xem là động lực then chốt. Năm 2025, vốn đầu tư công tăng khoảng 40% và dự kiến sẽ tiếp tục tăng thêm 20–30% trong năm 2026. Dư địa tài khóa lớn với tỷ lệ nợ công dưới 40% GDP giúp Việt Nam có đủ khả

năng mở rộng đầu tư mà không gây áp lực lên cân đối vĩ mô. Các dự án hạ tầng trọng điểm - từ cao tốc đến hệ thống năng lượng - được kỳ vọng tạo ra hiệu ứng lan tỏa rộng lên nền kinh tế. Trong khi đó, hoạt động xuất khẩu tiếp tục hưởng lợi từ sự phục hồi của các thị trường chủ lực như Mỹ, châu Âu và châu Á, đặc biệt trong các nhóm ngành điện tử, thiết bị công nghệ, dệt may và nông sản chế biến. Dòng vốn FDI dự kiến duy trì xu hướng tích cực, tập trung vào các lĩnh vực công nghệ cao, bán dẫn, sản xuất linh kiện điện tử, năng lượng tái tạo và hạ tầng logistics, qua đó nâng cao năng lực sản xuất và vị thế của Việt Nam trong chuỗi giá trị toàn cầu. Bên cạnh cơ hội, năm 2026 cũng đặt ra yêu cầu nâng cao chất lượng tăng trưởng, cải thiện năng suất lao động và năng lực đổi mới sáng tạo. Xu hướng chuyển dịch sang kinh tế xanh, kinh tế số và phát triển bền vững đòi hỏi doanh nghiệp và nền kinh tế phải thích ứng nhanh hơn với các tiêu chuẩn ESG, chuyển đổi năng lượng và chuyển đổi số.

## Ngành bất động sản được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng bền vững

Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng tiếp tục bước vào chu kỳ tăng trưởng bền vững hơn từ năm 2026. Không còn là sự phục hồi mang tính kỹ thuật, chu kỳ mới được định hình bởi nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, cải cách thể chế sâu rộng và yêu cầu ngày càng khắt khe về chất lượng sản phẩm. Theo nhận định của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2026 được kỳ vọng bước vào giai đoạn phục hồi rõ nét hơn sau chu kỳ tái cơ cấu kéo dài. Sự cải thiện của môi trường lãi suất, niềm tin người mua nhà dần quay trở lại cùng với tiến trình hoàn thiện khung pháp lý đã tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định và bền vững hơn giữa các khu vực. Trong đó, khu vực miền Bắc tiếp tục duy trì vai trò dẫn dắt nguồn cung mới nhờ lợi thế hạ tầng và quỹ đất phát triển đại đô thị, trong khi thị trường miền Nam được kỳ vọng phục hồi mạnh mẽ hơn khi các vướng mắc pháp lý tại nhiều dự án lớn từng bước được tháo gỡ.

Nhờ việc tháo gỡ nhiều nút thắt pháp lý trong giai đoạn 2024-2025, bước sang năm 2026, nguồn cung được dự báo sẽ cải thiện rõ rệt ở nhiều phân khúc, từ nhà ở đô thị đến khu công nghiệp và bất động sản du lịch. Phân khúc căn hộ chung cư dự kiến tiếp tục đóng vai trò chủ đạo trong cơ cấu nguồn cung mới, với trọng tâm vẫn thuộc về các sản phẩm trung – cao cấp và cao cấp tại các đô thị lớn. Song song với đó, phân khúc nhà ở vừa túi tiền và nhà ở xã hội được kỳ vọng cải thiện nhờ các chương trình thúc đẩy phát triển nhà ở của Chính phủ, góp phần cân bằng cung – cầu thị trường. Đối với bất động sản gắn liền với đất, nhu cầu tiếp tục duy trì tích cực tại các khu vực hưởng lợi từ đầu tư công và mở rộng đô thị, đặc biệt là các đại đô thị quy mô lớn với hệ sinh thái tiện ích đồng bộ và tiêu chuẩn phát triển ngày càng cao.

Từ năm 2026, thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ **bước vào chu kỳ tăng trưởng bền vững và phục hồi rõ nét hơn** sau chu kỳ tái cơ cấu kéo dài

Nguồn cung mới trong năm 2026 được dự báo tiếp tục tập trung ở các chủ đầu tư có năng lực tài chính mạnh và kinh nghiệm triển khai dự án, trong bối cảnh yêu cầu pháp lý và tiêu chuẩn phát triển ngày càng khắt khe hơn. Các dự án mới chú trọng nhiều hơn đến yếu tố quy hoạch tổng thể, tích hợp công nghệ thông minh, tiêu chuẩn ESG và không gian sống bền vững nhằm đáp ứng xu hướng tiêu dùng mới của khách hàng. Điều này góp phần nâng cao chất lượng nguồn cung và hạn chế tình trạng phát triển manh mún như các giai đoạn trước.

Ở phân khúc bất động sản công nghiệp, triển vọng tiếp tục tích cực nhờ xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu và dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài duy trì ổn định. Việt Nam tiếp tục được nhiều tập đoàn quốc tế lựa chọn là điểm đến sản xuất chiến lược trong các lĩnh vực công nghệ cao, điện tử và logistics, qua đó thúc đẩy nhu cầu phát triển khu công nghiệp và bất động sản phụ trợ.

Theo dự báo của CBRE Việt Nam, nguồn cung căn hộ tại Hà Nội trong năm 2026 dự kiến duy trì ở mức cao nhờ các đại dự án tiếp tục mở bán theo từng giai đoạn, trong khi thị trường Thành phố Hồ Chí Minh được kỳ vọng cải thiện đáng kể khi nhiều dự án hoàn tất thủ tục pháp lý và quay trở lại thị trường. Giá bán căn hộ tại hai đô thị lớn được dự báo tiếp tục xu hướng tăng nhưng với tốc độ ổn định hơn, phản ánh sự cân bằng dần giữa cung và cầu. Mức tăng giá sơ cấp được kỳ vọng dao động ở mức trung bình một chữ số, trong khi thị trường thứ cấp duy trì thanh khoản tốt tại các dự án có pháp lý minh bạch và tiến độ xây dựng đảm bảo.

Tổng thể, thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2026 được dự báo duy trì trạng thái ổn định, song mức độ phân hóa sẽ trở nên rõ rệt hơn. Trong bối cảnh đó, chỉ những doanh nghiệp sở hữu nền tảng tài chính lành mạnh, năng lực triển khai minh bạch, quản trị rủi ro hiệu quả và tư duy đổi mới sáng tạo mới có thể tận dụng lợi thế của chu kỳ tăng trưởng mới để bứt phá và vươn tầm thế giới.



# Kết quả hoạt động kinh doanh 2025

Tổng doanh số bán các sản phẩm căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại năm 2025 đạt<sup>1</sup>

**205,3** NGHÌN TỶ ĐỒNG

📈 98% so với cùng kỳ năm ngoái

Doanh số chưa ghi nhận tại 31/12/2025 đạt

**186,4** NGHÌN TỶ ĐỒNG

Trong bối cảnh kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực và thị trường bất động sản bước vào chu kỳ phát triển mới, Vinhomes đã tận dụng tốt các điều kiện thuận lợi, bứt phá mạnh mẽ và ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực. Cụ thể, tổng giá trị giao dịch bán các sản phẩm căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong năm 2025 của Công ty đạt gần 205,3 nghìn tỷ đồng<sup>1</sup>, bao gồm cả bán lẻ và bán lô lớn, tăng 98% so với cùng kỳ năm ngoái. Doanh số chưa ghi nhận đạt 186,4 nghìn tỷ đồng, nhờ kết quả bán hàng khả quan tại các đại đô thị, đặc biệt là tại các dự án Vinhomes Green Paradise, Vinhomes Wonder City, Vinhomes Royal Island, Vinhomes Ocean Park 2-3 là cơ sở vững chắc cho doanh thu và lợi nhuận năm 2026. Đồng thời, với phương thức quản trị kỷ luật kết hợp tư duy sáng tạo, cải tiến quy trình, Công ty liên tục bứt phá vỡ kỷ lục về tiến độ thi công và bàn giao

các khu đô thị đáp ứng chuẩn mực thế giới bao gồm các căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại tới khách hàng và đối tác trong năm 2025, chủ yếu tại các dự án Vinhomes Royal Island, Vinhomes Grand Park và chuỗi dự án Vinhomes Ocean Park 2, 3 trong quần thể Vinhomes Ocean City.

Công ty đã khép lại năm tài chính 2025 với kết quả bứt phá ấn tượng, đạt mức doanh thu quy đổi cao kỷ lục, qua đó tiếp tục củng cố vị thế doanh nghiệp dẫn đầu thị trường bất động sản Việt Nam. Thành tích này phản ánh năng lực triển khai hiệu quả, kết hợp với sự đổi mới sáng tạo trong quản trị và phát triển dự án của Vinhomes, qua đó bảo đảm tiến độ bàn giao tại các đại đô thị quy mô lớn và duy trì hiệu quả kinh doanh vượt trội từ các dự án mới mở bán trong năm.

<sup>1</sup> Doanh số bao gồm số căn bán lẻ và tương đương bán lẻ được quy đổi từ các giao dịch bán lô lớn. Giá trị doanh số là giá trị các hợp đồng ký mới trong kỳ, phân biệt với doanh thu ghi nhận giá trị các sản phẩm bàn giao trong kỳ

**Công ty đã khép lại năm tài chính 2025 với kết quả bứt phá ấn tượng, đạt mức doanh thu quy đổi cao kỷ lục.**

## Kết quả kinh doanh

Chi tiêu	Năm 2025 (tỷ đồng)	Năm 2024 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	108.597	73.162	48%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	23.618	17.054	38%
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.772	1.340	32%
Doanh thu cung cấp các dịch vụ khác	19.861	10.767	84%
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>153.271</b>	<b>102.323</b>	<b>50%</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	29.332	26.844	9%
Lợi nhuận trước thuế	52.810	40.848	29%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>43.335</b>	<b>35.073</b>	<b>24%</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ</b>	<b>41.895</b>	<b>31.801</b>	<b>29%</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024 – 2025 của Vinhomes.

Tổng doanh thu hợp nhất quy đổi năm 2025 đạt

**183.092** TỶ ĐỒNG

đạt 102% so với kế hoạch

📈 29% so với năm 2024

Lợi nhuận sau thuế đạt

**43.335** TỶ ĐỒNG

đạt 103% so với kế hoạch

📈 24% so với năm 2024

Năm 2025, **tổng doanh thu hợp nhất đạt 153.271 tỷ đồng**, tăng 50% so với năm 2024. Trong đó, doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi, đạt 108.597 tỷ đồng và đóng góp 71% trong tổng doanh thu, phần lớn đến từ việc bàn giao đúng tiến độ các sản phẩm bất động sản tại các Đại dự án hiện hữu như Vinhomes Ocean Park 2-3, Vinhomes Grand Park... Mô hình Đại dự án được Vinhomes bắt đầu triển khai từ năm 2018 đã đóng góp tích cực vào tăng trưởng doanh thu của Công ty qua các năm và sẽ tiếp tục là trọng tâm phát triển của Vinhomes trong những năm tiếp theo cùng với mô hình Siêu dự án. Doanh thu dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công đạt 23.618 tỷ đồng, tăng 38% so với năm 2024 chủ yếu nhờ thúc đẩy hoạt động tổng thầu với các đối tác mua lô lớn.

Doanh thu cho thuê bất động sản đạt 1.772 tỷ đồng, tăng mạnh 32% so với năm 2024, chủ yếu đến từ doanh thu cho thuê văn phòng và cho thuê căn hộ dịch vụ tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, **tổng doanh thu thuần hợp nhất quy đổi** (bao gồm doanh thu từ các hoạt động kinh doanh của Vinhomes, các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) và chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận vào doanh thu tài chính) đạt 183.092 tỷ đồng, đạt 102% so với kế hoạch được phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông năm 2025 và tăng 29% so với năm 2024. Ngoài ra, Vinhomes ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính đạt 29.332 tỷ đồng, tăng trưởng 9% so với năm 2024, trong đó, lợi nhuận được chia sẻ từ dự án Vinhomes Royal Island theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) với Vingroup là yếu tố đóng góp chính.

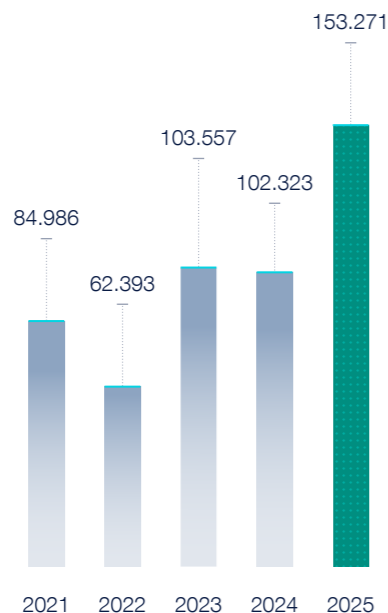
## Kết quả kinh doanh

(tiếp theo)

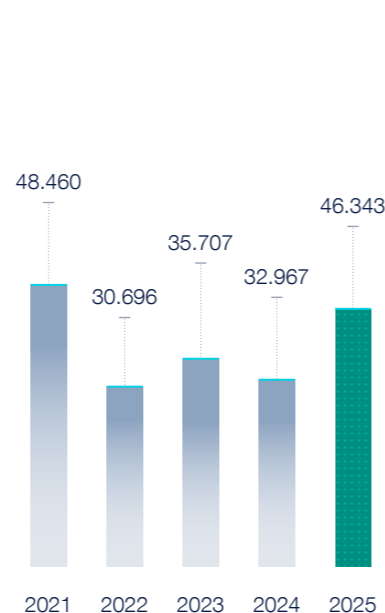
**Tổng lợi nhuận hợp nhất trước thuế** đạt 52.810 tỷ đồng, tăng 29% so với cùng kỳ năm ngoái. **Lợi nhuận sau thuế** xuất sắc hoàn thành và vượt kế hoạch năm và tăng 24% so với năm 2024, đạt 43.335 tỷ đồng, tương đương Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) đạt 10.200 đồng.

Các chỉ số tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) về kết quả kinh doanh của Công ty duy trì ở mức tốt. Trong giai đoạn 2021 đến 2025, CAGR của tổng doanh thu, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ lần lượt đạt 15,9%, 2,3% và 1,9%.

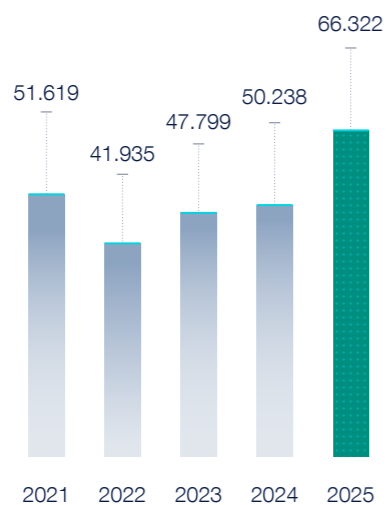
### Doanh thu thuần (tỷ đồng)



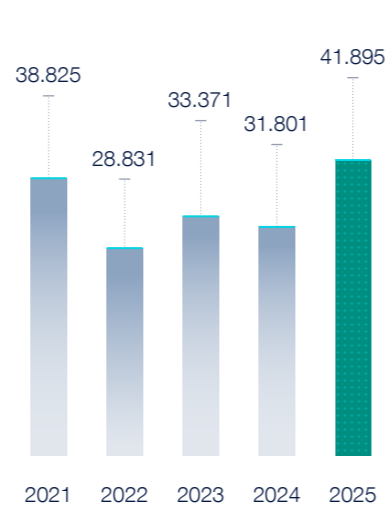
### Lợi nhuận gộp (tỷ đồng)



### Lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao (tỷ đồng)



### Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ (tỷ đồng)



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021 – 2025 của Vinhomes.

## Tình hình tài chính

Chi tiêu	31 tháng 12 năm 2025 (tỷ đồng)	31 tháng 12 năm 2024 (tỷ đồng)	Tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	496.890	285.479	74%
Tài sản dài hạn	290.967	278.730	4%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>787.857</b>	<b>564.209</b>	<b>40%</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>538.641</b>	<b>343.465</b>	<b>57%</b>
Trong đó:			
Tổng nợ vay (ngắn hạn và dài hạn)	146.323	81.292	80%
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>249.217</b>	<b>220.744</b>	<b>13%</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024 – 2025 của Vinhomes.

Tổng tài sản Vinhomes tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025

# 787.857

TỶ ĐỒNG

▲ 40% so với cùng kỳ năm ngoái

Tài sản ngắn hạn đạt

# 496.890

TỶ ĐỒNG

▲ 74% so với cùng kỳ năm ngoái

Tài sản dài hạn đạt

# 290.967

TỶ ĐỒNG

▲ 4% so với cùng kỳ năm ngoái

Tổng tài sản của Vinhomes tăng trưởng liên tục trong giai đoạn 2021 – 2025 và đạt 787.857 tỷ đồng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, tăng 40% so với 31 tháng 12 năm 2024, cho thấy quy mô Công ty ngày càng phát triển lớn mạnh.

Trong đó, tài sản ngắn hạn duy trì ở mức cao, chiếm 63% tổng tài sản, tương ứng 496.890 tỷ đồng, tăng 74% so với 31 tháng 12 năm 2024, chủ yếu từ biến động tăng hàng tồn kho, trả trước cho người bán ngắn hạn, tiền và các khoản tương đương tiền và tài sản ngắn hạn khác. Chỉ tiêu Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 74% lên 49.962 tỷ đồng, nhờ kết quả bán hàng tích cực tại các dự án lớn. Chỉ tiêu Hàng tồn kho tăng 140% lên 131.415 tỷ đồng chủ yếu do chi phí phát sinh

ở các dự án mới trong năm. Chỉ tiêu Tài sản ngắn hạn khác tăng 244% lên 88.873 tỷ đồng so với năm 2024 chủ yếu do tăng các khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư các dự án tiềm năng.

Tài sản dài hạn tăng từ 278.730 tỷ đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 lên 290.967 tỷ đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, chủ yếu đến từ: chỉ tiêu phải thu dài hạn khác giảm 31.161 tỷ đồng do một số khoản giải phóng mặt bằng được phân loại lại sang ngắn hạn, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bất động sản tăng 13.932 tỷ đồng, chỉ tiêu Tài sản dài hạn khác tăng 26.870 tỷ đồng chủ yếu từ các khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư.



## Kết quả kinh doanh

(tiếp theo)

Lãi vay trung bình của Vinhomes năm 2025 đạt

# 10,1%

0,4% so với năm 2024

Tổng nợ phải trả tại 31 tháng 12 năm 2025 tăng 57% lên 538.641 tỷ đồng so với cùng chỉ tiêu tại 31 tháng 12 năm 2024, trong đó phải trả ngắn hạn tăng 23% lên 343.090 tỷ đồng chủ yếu do tăng nhận trả trước từ khách hàng và đối tác, phải trả dài hạn tăng 130.617 tỷ đồng chủ yếu do tăng nhận góp vốn và đặt cọc từ đối tác cho mục đích hợp tác kinh doanh hoặc nhận chuyển nhượng các cấu phần thuộc các dự án và tăng các khoản vay dài hạn để chi đầu tư, phát triển các dự án bất động sản. Lãi vay trung bình của Vinhomes năm 2025 đạt 10,1%, giảm 0,4 điểm phần trăm so với năm 2024 và duy trì ở mức thấp so với thị trường. Vinhomes cũng duy trì tỷ lệ các khoản vay với lãi suất cố định ở mức cao, chiếm 85% tổng nợ vay để hạn chế tác động của biến động lãi suất trên thị trường. Bên cạnh đó, với đặc thù hoạt động kinh

doanh ở Việt Nam cũng như cơ cấu các khoản vay hiện nay khoảng 99% là bằng Việt Nam đồng, tác động của biến động tỷ giá lên kết quả kinh doanh của Vinhomes không đáng kể. Ngoài ra, để giảm thiểu rủi ro tỷ giá đối với các khoản huy động vốn quốc tế, Công ty cũng chủ động thực hiện các biện pháp phòng ngừa phù hợp.

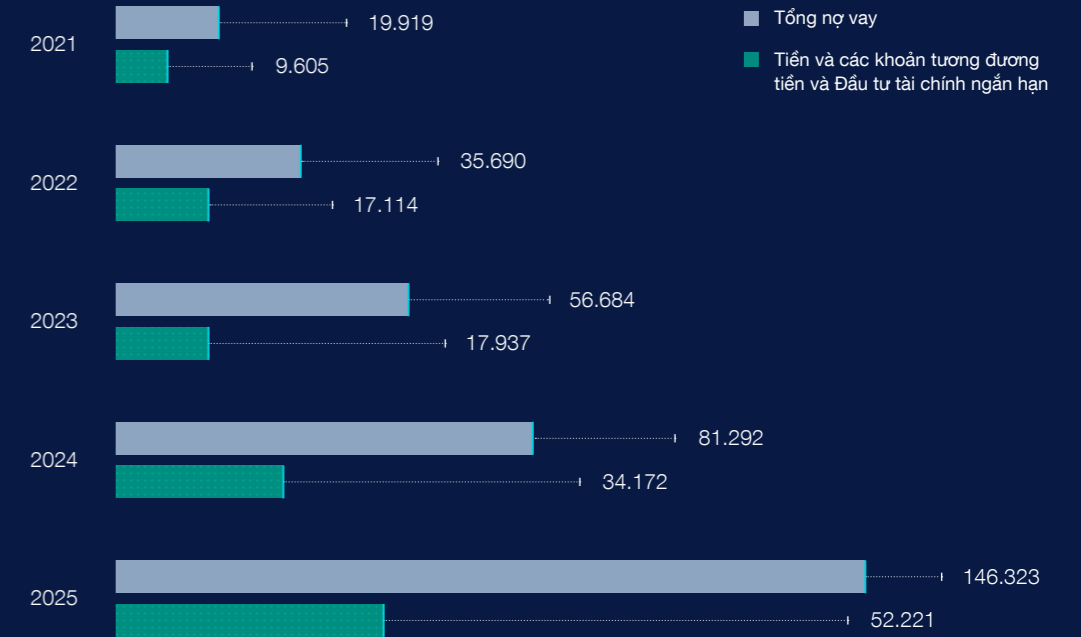
Đối với thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, trong năm 2025, Vinhomes đã nộp 73.244 tỷ đồng cho cơ quan Nhà nước.

Vốn chủ sở hữu tại 31 tháng 12 năm 2025 đạt 249.217 tỷ đồng, tăng 13% so với thời điểm 31 tháng 12 năm 2024. Mức tăng vốn chủ sở hữu chủ yếu đến từ tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.



Vinhomes Ocean Park (Hà Nội)

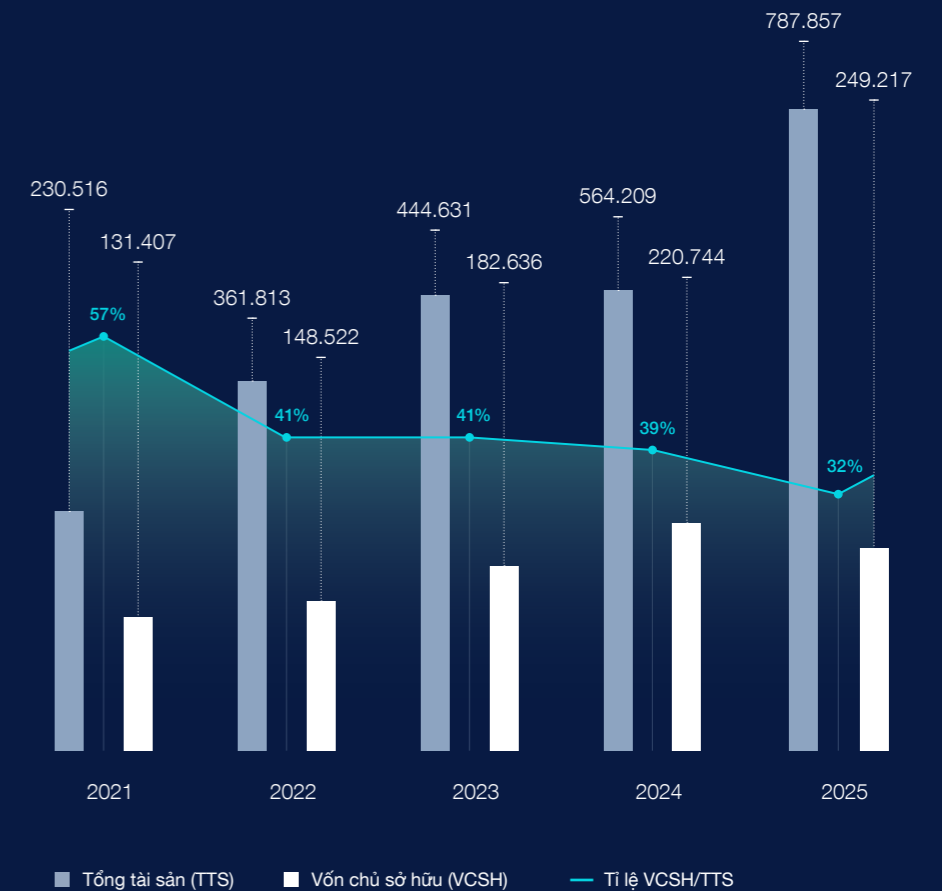
## Tiền và các khoản tương đương tiền và Đầu tư tài chính ngắn hạn, Tổng nợ vay (tỷ đồng)



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021 – 2025 của Vinhomes.

Về cơ cấu nguồn vốn và tổng tài sản, tỷ lệ vốn chủ sở hữu so với tổng tài sản dao động từ 32% đến 57% trong giai đoạn từ 2021 – 2025. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ này là 32%.

## Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu giai đoạn 2021 - 2025



## Các chỉ số tài chính cơ bản

Chi tiêu	2025	2024
<b>Chi tiêu về cơ cấu vốn (%)</b>		
Nợ ròng <sup>1</sup> /Tổng tài sản	11,94%	8,35%
Nợ ròng <sup>1</sup> /Vốn chủ sở hữu	37,76%	21,35%
<b>Chi tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,45	1,02
Hệ số thanh toán nhanh	1,07	0,83
<b>Chi tiêu về năng lực hoạt động (vòng)</b>		
Vòng quay tài sản	0,23	0,20
Vòng quay hàng tồn kho	1,15	1,26
<b>Chi tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>		
Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần	30,24%	32,22%
Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ/Doanh thu thuần	27,33%	31,08%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	18,84%	17,39%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	5,50%	6,22%

Biên lợi nhuận ròng

# 27,33%

▼ 3,75% so với năm 2024

Biên lợi nhuận gộp

# 30,24%

▼ 1,98% so với năm 2024

Tỷ lệ nợ ròng<sup>1</sup> trên vốn chủ sở hữu và tỷ lệ nợ ròng<sup>1</sup> trên tổng tài sản được giữ ở mức an toàn là 37,76% và 11,94%, lần lượt tăng 16,41 điểm phần trăm và 3,59 điểm phần trăm so với năm 2024 do tăng các khoản nợ vay khi Vinhomes bắt đầu chu kỳ phát triển các Dự án mới cùng với việc tăng tổng tài sản và vốn chủ sở hữu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các chỉ số về khả năng sinh lời duy trì ở mức tốt so với thị trường với biên lợi nhuận ròng ở mức 27,33% và biên lợi nhuận gộp đạt mức 30,24%, lần lượt giảm 3,75 và giảm 1,98 điểm phần trăm so với năm 2024. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân và tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản ghi nhận lần lượt ở mức 18,84% và 5,50% trong năm 2025.

<sup>1</sup> Nợ ròng = (Vay ngắn hạn + Vay dài hạn) – (Tiền và các khoản tương đương tiền + Đầu tư tài chính ngắn hạn)

# Kế hoạch hoạt động năm 2026

1

**Xây dựng các đô thị mới với chuẩn ESG++, xây dựng bất động sản xanh dung hòa giữa môi trường, xã hội và công nghệ hiện đại.**

Trong chiến lược phát triển dài hạn, Vinhomes định hướng tiên phong khai mở tiềm năng của các đô thị tương lai thông qua việc phát triển các khu đô thị đạt chuẩn ESG nâng cao, hướng đến sự hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế, bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội. Các dự án được quy hoạch đồng bộ với mật độ xây dựng tối ưu, ưu tiên không gian

xanh, mặt nước và tiện ích cộng đồng nhằm nâng cao chất lượng sống cho cư dân. Đồng thời, việc tích hợp công nghệ hiện đại ngay từ giai đoạn thiết kế cho phép tối ưu hiệu quả năng lượng và giảm phát thải trong suốt vòng đời dự án. Định hướng này không chỉ góp phần kiến tạo các cộng đồng bền vững mà còn khai mở giá trị lâu dài cho khách hàng và cổ đông.

2

**Ứng dụng công nghệ xây dựng tiên tiến trên thế giới và quản lý hiệu quả, thiết lập các công trường xây dựng xanh - sạch - an toàn**

Vinhomes tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng các công nghệ xây dựng tiên tiến trên thế giới vào quá trình triển khai các dự án nhằm nâng cao năng suất thi công, kiểm soát chất lượng và tối ưu chi phí đầu tư. Các giải pháp quản lý dự án theo tiêu chuẩn quốc tế được triển khai xuyên suốt từ thiết kế, lựa chọn vật liệu đến giám sát tiến độ, giúp giảm thiểu lãng phí tài nguyên và rủi ro vận hành. Đồng thời, mô

hình công trường xanh – sạch – an toàn được áp dụng đồng bộ tại các dự án trọng điểm, chú trọng quản lý chất thải, kiểm soát tiếng ồn và đảm bảo điều kiện lao động cho đội ngũ thi công. Việc chuẩn hóa quy trình xây dựng góp phần nâng cao uy tín thương hiệu và đảm bảo tiến độ bàn giao sản phẩm tới khách hàng.

Vinhomes định hướng phát triển các khu đô thị đạt chuẩn ESG nâng cao, hài hòa giữa **tăng trưởng kinh tế, bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội.**

3

**Ứng dụng công nghệ thông minh vào quản lý vận hành, tiếp tục phát triển cộng đồng văn minh và trách nhiệm xã hội**

Trong giai đoạn tiếp theo, Vinhomes sẽ tiếp tục đầu tư mạnh vào hệ sinh thái quản lý vận hành thông minh nhằm nâng cao trải nghiệm sống của cư dân, tạo ra giá trị bền vững và dài hạn cho cộng đồng. Các giải pháp số hóa được triển khai trong quản lý an ninh, giao thông nội khu, tiện ích dịch vụ và chăm sóc khách hàng, giúp tối ưu hiệu quả cũng như tiết kiệm nguồn lực trong quá trình vận hành. Vinhomes đang tiếp tục đầu tư mở rộng hệ sinh thái các ứng dụng công nghệ số như V-App, Vinhomes

Resident và Vinhomes Market,... nhằm nâng cao hiệu quả quản lý vận hành, đẩy nhanh tốc độ phục vụ khách hàng và tối ưu trải nghiệm cư dân. Song song với yếu tố công nghệ, việc xây dựng cộng đồng cư dân văn minh, tăng tính gắn kết và trách nhiệm xã hội tiếp tục được chú trọng thông qua các chương trình văn hóa, giáo dục và hoạt động cộng đồng. Đây là nền tảng quan trọng giúp các khu đô thị duy trì sức sống lâu dài và gia tăng giá trị theo thời gian.

4

**Tiếp tục kiện toàn nhân sự chất lượng cao, chuẩn bị cho giai đoạn phát triển mới của Công ty**

Vinhomes luôn nhận thức sâu sắc nguồn nhân lực chất lượng cao không chỉ là chìa khóa để mở ra các cơ hội bứt phá trong bối cảnh môi trường kinh doanh cạnh tranh khốc liệt, mà còn là nhân tố then chốt để duy trì được sự phát triển bền vững của Công ty trong dài hạn. Vì vậy, Công ty tiếp tục kiện toàn hệ thống nhân sự theo hướng chuyên sâu, ưu tiên phát triển và nâng cao kiến thức và kỹ năng cho đội ngũ từ đó nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ nhằm đáp ứng yêu cầu mở rộng quy mô hoạt động trong giai đoạn phát triển tiếp theo. Trọng tâm được đặt vào việc phát triển các chương

trình đào tạo nội bộ và phát triển năng lực lãnh đạo kế thừa nhằm xây dựng đội ngũ chuyên nghiệp, sáng tạo có tư duy đổi mới và khả năng thích ứng cao với nhu cầu ngày càng cao của thị trường. Việc đầu tư vào nguồn nhân lực chất lượng cao được xem là yếu tố then chốt giúp Công ty duy trì năng lực cạnh tranh và sẵn sàng cho chu kỳ tăng trưởng mới. Vinhomes cũng đẩy mạnh 3 Hóa trọng tâm trong quản trị, đặc biệt là Hạt nhân hóa với việc tinh gọn cơ cấu tổ chức, Đơn giản hóa các quy định và Chuẩn hóa hệ thống quy trình, giúp nâng cao hiệu quả vận hành và quản lý và tối ưu nguồn lực.

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

**86**

Mô hình Quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes

**92**

Các nguyên tắc trọng yếu trong quản trị doanh nghiệp và thực tế thực hiện tại Vinhomes

**94**

Cơ cấu Quản trị tại Công ty

**96**

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

**100**

Báo cáo của Ban Kiểm soát

**102**

Báo cáo Quản trị Công ty

**110**

Quản trị Rủi ro

**118**

Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

# Mô hình Quản trị doanh nghiệp tại Vinhomes



- 1**

Khối Phát triển Dự án
- 2**

Khối Xây dựng, Khối Cung ứng Đầu thầu, Viện Thiết kế, Phòng Quản lý Dự án
- 3**

Khối Kinh doanh và Marketing
- 4**

Khối Vận hành
- 5**

Khối Thanh tra
- 6**

Khối Hỗ trợ
- 7**

Khối Tài chính Kế toán
- 8**

Khối Thủ tục

Tại Vinhomes, quản trị doanh nghiệp được xác định là một trụ cột nền tảng của phát triển bền vững. Là một doanh nghiệp bất động sản quy mô lớn, hoạt động trên chuỗi giá trị tích hợp từ phát triển dự án, đầu tư, xây dựng, kinh doanh đến vận hành, một hệ thống quản trị hiệu quả không chỉ nhằm bảo đảm tuân thủ mà còn đóng vai trò nâng cao chất lượng ra quyết định, kiểm soát rủi ro và củng cố niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư cùng các bên liên quan.

Vinhomes tiếp tục vận hành mô hình quản trị theo định hướng minh bạch, trách nhiệm giải trình và phân định rõ vai trò giữa sở hữu, quản trị và điều hành. Mô hình này được xây dựng trên cơ sở tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật áp dụng đối với công ty niêm yết tại Việt Nam, đồng thời tham chiếu các thông lệ quản trị tốt của OECD và thị trường vốn quốc tế.

Là công ty thành viên giữ vai trò trọng yếu trong hệ sinh thái Vingroup, Vinhomes kế thừa các giá trị quản trị cốt lõi của Tập đoàn, đồng thời chủ động hoàn thiện cơ chế quản trị phù hợp với đặc thù hoạt động, quy mô tài sản và tốc độ phát triển của mình. Cấu trúc tổ chức của Công ty được thiết kế theo hướng tích hợp nhưng vẫn bảo đảm cơ chế kiểm soát chéo, qua đó hỗ trợ triển khai dự án hiệu quả, tăng cường kỷ luật vận hành và tạo nền tảng cho tăng trưởng dài hạn.

Mô hình vận hành của Công ty được tổ chức xuyên suốt theo các mắt xích chính trong chuỗi giá trị, trong đó các khối phòng ban chuyên môn bao gồm: khối phát triển dự án; khối xây dựng, khối cung ứng đầu thầu, viện thiết kế, phòng quản lý dự án; khối kinh doanh và marketing; khối vận hành; khối thanh tra; khối hỗ trợ; khối kế toán và phòng đầu tư. Việc phân công chức năng theo từng khối, phòng ban chuyên môn giúp bảo đảm tính chuyên sâu trong thực thi, đồng thời duy trì sự phối hợp chặt chẽ trong toàn hệ thống.



Phối cảnh Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ, TP Hồ Chí Minh)

1

## Phát triển Dự án

**Phát triển Dự án** chịu trách nhiệm liên tục tìm kiếm những vùng đất chưa được khai thác đúng tiềm năng, phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương cũng như các cơ quan chức năng

để hoàn tất các thủ tục phê duyệt dự án đầy đủ và đảm bảo tuân thủ pháp luật, gia tăng quỹ đất phát triển cho Vinhomes.

2

## Khối Xây dựng, Khối Cung ứng Đầu thầu, Viện Thiết kế, Phòng Quản lý Dự án

**Khối Xây dựng** bao gồm Khối Kiểm soát chất lượng, Phòng Kế hoạch, Ban Quản lý xây dựng tại các dự án

- Ban Quản lý Xây dựng** tại các dự án chịu trách nhiệm quản lý tiến độ phát triển dự án, chất lượng thi công, an toàn lao động, đảm bảo tuân thủ môi trường và phòng cháy chữa cháy trong suốt quá trình triển khai dự án từ khi bắt đầu khởi công đến khi hoàn thiện công trình, đảm bảo cam kết với khách hàng về chất lượng sản phẩm cũng như tiến độ bàn giao. Chủ động điều phối nhân lực, thiết bị, và hạ tầng thi công; đồng thời là đầu mối tiếp nhận, bàn giao mặt bằng và phối hợp hậu cần để duy trì vận hành công trường thông suốt. Thiết lập hệ thống kho vật tư, kiểm soát chặt chẽ quy trình xuất- nhập-

tồn, đảm bảo cung ứng vật tư kịp thời và tối ưu hóa việc sử dụng, luân chuyển để giảm thiểu hao hụt.

- Phòng Kế hoạch:** Trực tiếp giám sát, cập nhật thực tế thi công so với kế hoạch để kịp thời cảnh báo các rủi ro chậm trễ và đề xuất giải pháp;
- Khối Kiểm soát chất lượng:** Thực hiện kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất về chất lượng (Xây dựng, M&E), an toàn lao động, quản trị kho bãi, từ đó kiểm soát tính chính xác của hệ thống dữ liệu, hồ sơ nghiệm thu trên toàn công trường.

**Khối Cung ứng – Đầu thầu** chịu trách nhiệm tổ chức mời thầu, thực hiện các gói thầu, mua sắm hàng hóa, vật tư, nguyên vật liệu xây dựng, đảm bảo các dự án mới đáp ứng các tiêu chuẩn chất lượng cao, tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật của dự án và phù hợp với ngân sách.

dựng; đóng vai trò là trung tâm quản trị chi phí và tối ưu nguồn lực, chịu trách nhiệm lập dự toán, kiểm soát đơn giá gói thầu, thẩm định ngân sách đầu tư, đồng thời điều tiết linh hoạt dòng chảy vật tư giữa các dự án để đảm bảo hiệu quả kinh tế cao nhất và đáp ứng kịp thời tiến độ thi công thực tế.

**Viện Thiết kế** bao gồm Khối Quy hoạch – Kỹ thuật; Phòng Kinh tế Xây dựng; Phòng BIM; Phòng Cảnh quan; Phòng Kiến trúc: chịu trách nhiệm về quy hoạch các Dự án, thiết kế các công trình xây

**Phòng Quản lý dự án** đóng vai trò đầu mối thông tin và kết nối tất cả các bộ phận liên quan đến dự án; kiểm soát tính đầy đủ, hợp lệ và cập nhật của toàn bộ danh mục hồ sơ dự án.

3

## Khối Kinh doanh và Marketing

**Khối Kinh doanh và Marketing** bao gồm mảng Kinh doanh bán và Kinh doanh cho thuê với trách nhiệm triển khai tiếp thị các dự án và kiểm soát các chỉ tiêu kinh doanh. Kinh doanh bán bao gồm:

- Bán lẻ theo đội ngũ tự doanh và O2O
- Bán lẻ qua kênh đại lý
- Bán buôn

Kinh doanh cho thuê gồm các mảng cho thuê văn phòng, diện tích Thương mại tại các dự án nhà ở và cho thuê khu công nghiệp. Nhân sự các phòng ban trong Khối Kinh doanh và Marketing đều có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn, có kiến thức chuyên sâu về thị trường và sản phẩm.

4

## Khối Vận hành

**Khối Vận hành** chịu trách nhiệm quản lý vận hành các dự án mang thương hiệu Vinhomes, gồm:

- Các Ban quản lý vận hành** tại các vùng có trách nhiệm tiếp nhận Khu đô thị và thực hiện công tác bàn giao, quản lý và kiểm soát công tác vận hành hiệu quả, bao gồm: các bộ phận Chăm sóc khách hàng, Tiện ích công cộng, vệ sinh, Kỹ thuật, Cây xanh và Quản lý đô thị.
- Trung tâm xử lý các vấn đề của Cư dân:** Là đầu mối quản trị và giải quyết các sự vụ khủng hoảng phát sinh từ phía khách hàng/đối tác liên quan sản phẩm dịch vụ của công ty.
- Phòng Phát triển cộng đồng:** Lên ý tưởng, concept, kế hoạch các chương trình, hoạt động nhằm tăng cường phát triển cộng đồng tại các Dự án/ Khu đô thị, thu hút cư dân về ở sớm và hỗ trợ thúc đẩy bán hàng. Đồng thời Phát triển quan hệ với các đối tác.
- Phòng An toàn lao động:** Tư vấn, hỗ trợ các BQL cơ sở giải pháp về ATVSLĐ để đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành khi có thay đổi hay cải tạo trong quá trình vận hành hoặc kiến nghị của cơ quan chức năng. Thanh tra, kiểm tra, đánh giá và đào tạo các công tác an toàn vệ sinh lao động. Triển khai thực hiện/ đánh giá tiêu chuẩn ISO 45001 và SA8000.

Các bộ phận trong Khối Vận hành đều được đào tạo chuyên nghiệp đảm bảo đủ kỹ năng và kiến thức để phục vụ cư dân các khu đô thị Vinhomes với chất lượng dịch vụ năm sao.

5

## Khối Thanh tra

**Khối Thanh tra** là đội ngũ chịu trách nhiệm thanh tra, kiểm tra tất cả các hoạt động nội bộ của Công ty, nhận diện các rủi ro và đề xuất kiến nghị nhằm kiểm soát rủi ro, cải tiến hệ thống quản trị; xây dựng kỹ yếu thanh tra và các quy định quy chế liên quan, bao gồm:

- Phòng Thanh tra Xây dựng:** thực hiện lập kế hoạch, triển khai công tác thanh tra theo kế hoạch, các sự vụ liên quan đến mảng xây dựng.
- Phòng Thanh tra Kinh doanh – Vận hành:** thực hiện lập kế hoạch, triển khai công tác thanh tra đối với Công ty và các Khối/Phòng còn lại.

6

**Khối Hỗ trợ**

**Khối Hỗ trợ** gồm các Phòng chức năng như, Nhân sự, Pháp chế, Hành chính - Mua sắm - Trung tâm lưu trữ, Đào tạo & phát triển văn hóa. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để Khối/Phòng của công ty có thể thực hiện công việc hiệu quả. Các nhiệm vụ chính, bao gồm:

- **Phòng Pháp chế:** gồm các mảng Pháp chế dự án và vận hành; Pháp chế giao dịch và Kinh doanh Bất động sản; Pháp chế Quản trị doanh nghiệp chịu trách nhiệm tư vấn, soạn thảo, góp ý xây dựng các tài liệu pháp lý của Công ty liên quan đến hoạt động vận hành, kinh doanh và các hoạt động khác của công ty. Đào tạo, phối hợp giải quyết các vấn đề liên quan đến pháp lý. Chủ trì các tài liệu đại hội đại cổ đông của Công ty và các công ty con.
- **Phòng Nhân sự và Phòng Đào tạo:** đảm bảo nguồn nhân lực thông qua quá trình tuyển dụng, quản lý nhân sự, đào tạo và phát triển; xây dựng và quản lý các chế độ phúc lợi, lương thường đối với CBNV trong Công ty.
- **Phòng Hành chính – Mua sắm Trung tâm lưu trữ:** quản lý công tác hậu cần, văn thư lưu trữ, mua sắm hàng hóa dịch vụ.

7

**Khối Tài chính Kế toán, Phòng Đầu tư**

**Khối Tài chính Kế toán:** tham mưu, tổ chức và thực hiện quản lý toàn bộ hoạt động tài chính, kế toán, tài sản của Công ty, bao gồm các Phòng:

- **Phòng Kế toán các mảng Kinh doanh – Vận hành; Tổng hợp – Xây dựng:** Xây dựng và tổ chức, triển khai dựa trên hệ thống kế toán, đồng thời cải tiến xây dựng các dự án liên quan đến hệ thống quản trị.
- **Phòng Tài chính quản trị chung:** Xây dựng hệ thống tài chính, quản trị tài chính; vận hành công tác tài chính quản trị chung đồng thời tối ưu hiệu quả hoạt động.
- **Phòng Tài chính Kinh doanh:** chịu trách nhiệm xây dựng chính sách và kiểm soát giá, chính sách quản lý Đại lý và tự doanh; thẩm định kế hoạch và kiểm soát tối ưu ngân sách/chi phí kinh doanh; chủ trì làm việc với Ngân hàng và các bộ phận liên quan để xây dựng các sản phẩm tài chính, tài chính thương mại.
- **Phòng Thanh Quyết toán:** quản lý toàn bộ quy trình kiểm tra, thẩm định và phê duyệt các hồ sơ liên quan đến các hợp đồng kinh tế, dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ pháp luật, quy định nội bộ, kiểm soát chặt chẽ hồ sơ pháp lý, khối lượng, đơn giá, tiến độ thanh toán.
- **Phòng Đầu tư** gồm bộ phận định giá và huy động vốn; bộ phận quan hệ nhà đầu tư. Nhiệm vụ thu thập thông tin, xây dựng mô hình tài chính, giao dịch huy động vốn, định giá và nghiên cứu xu hướng ngành để đề xuất các giải pháp tối ưu. Thực hiện các công tác liên quan đến Hội đồng quản trị, Nhà đầu tư, đại hội cổ đông, báo cáo thường niên, và chịu trách nhiệm tổ chức các hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư của Công ty.

8

**Khối Thủ tục**

Là đầu mối tiếp xúc với khách hàng sau khi kinh doanh đã chốt thành công căn và trước khi bàn giao sang Ban quản lý Vận hành.

Gồm 3 chức năng chính: Thủ tục, công nợ và sổ đỏ.

# Các nguyên tắc trọng yếu trong Quản trị doanh nghiệp và thực tế thực hiện tại Vinhomes

1

## Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý và cân bằng

Vinhomes duy trì cơ cấu quản trị theo hướng phân định rõ vai trò giữa sở hữu, quản trị và điều hành. Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) của Công ty gồm tám thành viên, trong đó có ba thành viên độc lập, tương đương 38% tổng số thành viên HĐQT. Cơ cấu này không chỉ đáp ứng quy định pháp luật hiện hành mà còn góp phần tăng cường tính phân biệt, khách quan trong quá trình xem xét và phê duyệt các vấn đề trọng yếu.

HĐQT của Vinhomes có sự đa dạng về chuyên môn, kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính và quốc tịch. Trong đó, ba thành viên nữ giữ vai trò quan trọng trong HĐQT, phản ánh định hướng thúc đẩy tính đa dạng và cân bằng trong quản trị. Đồng thời, hai vị trí Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc được tách biệt, qua đó tăng cường tính độc lập trong giám sát và điều hành.

2

## Đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT, BKS

- Quy chế hoạt động của HĐQT được xây dựng và công bố công khai, minh bạch trong Quy chế Quản trị của Vinhomes. Văn bản này được công bố rộng rãi cho Cổ đông trên website của Công ty
- Xây dựng đầy đủ BKS và quy chế hoạt động của BKS

- Minh bạch về bổ nhiệm, thù lao và đánh giá của HĐQT
- Bảo hiểm trách nhiệm cho thành viên HĐQT
- Sử dụng đơn vị Kiểm toán độc lập quốc tế hàng đầu

3

## Đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty

- Quyền tự do chuyển nhượng cổ phần đã được thanh toán đầy đủ và được ghi trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông của Công ty, trừ một số trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của ĐHĐCĐ
- Quyền được đối xử công bằng: Mỗi Cổ phần của cùng một loại đều mang lại cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại Cổ Phần Ưu Đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại

Cổ Phần Ưu Đãi phải được công bố đầy đủ cho cổ đông và phải được ĐHĐCĐ thông qua

- Quyền và trách nhiệm tham gia các cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua Đại diện Theo Ủy Quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa (nếu có áp dụng)
- Quyền được ưu tiên mua Cổ Phần mới chào bán tương ứng với tỷ lệ sở hữu Cổ Phần trong Công ty

4

## Đảm bảo đối xử công bằng giữa các cổ đông

- Quyền được cung cấp thông tin kịp thời của cổ đông, bao gồm cổ đông thiểu số: Vinhomes tuân thủ đầy đủ các quy định về nghĩa vụ công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo nguyên tắc minh bạch và bình đẳng của cổ đông trong việc tiếp cận các thông tin
- Quyền được đối xử bình đẳng của các cổ đông và quyền của cổ đông thiểu số: Ngoài việc tuân thủ nghiêm ngặt nghĩa vụ công bố thông tin đối với một công ty niêm yết, Vinhomes còn chủ động tổ chức họp định kỳ hàng quý với các cổ đông, nhà đầu tư và các thành viên thị trường để giải đáp và cung cấp các thông tin mà các bên quan tâm. Thông tin về các hội nghị do Vinhomes tổ chức hoặc tham gia được công bố rộng rãi trên website của Công ty

- Giao dịch với các bên liên quan được tiến hành bình đẳng, minh bạch, đảm bảo nguyên tắc không xung đột lợi ích: Tại Vinhomes, mỗi Công ty liên quan đều được coi như một pháp nhân độc lập. Do đó, mỗi giao dịch với các Công ty liên quan đều được kiểm soát và đảm bảo tính tuân thủ đầy đủ các quy trình kiểm soát như giao dịch giữa Vinhomes với một đơn vị độc lập khác theo quy định tại Quy chế nội bộ về việc kiểm soát xung đột lợi ích. Định kỳ hàng tháng, Công ty báo cáo tất cả các giao dịch với công ty liên quan để HĐQT kiểm tra và phê duyệt

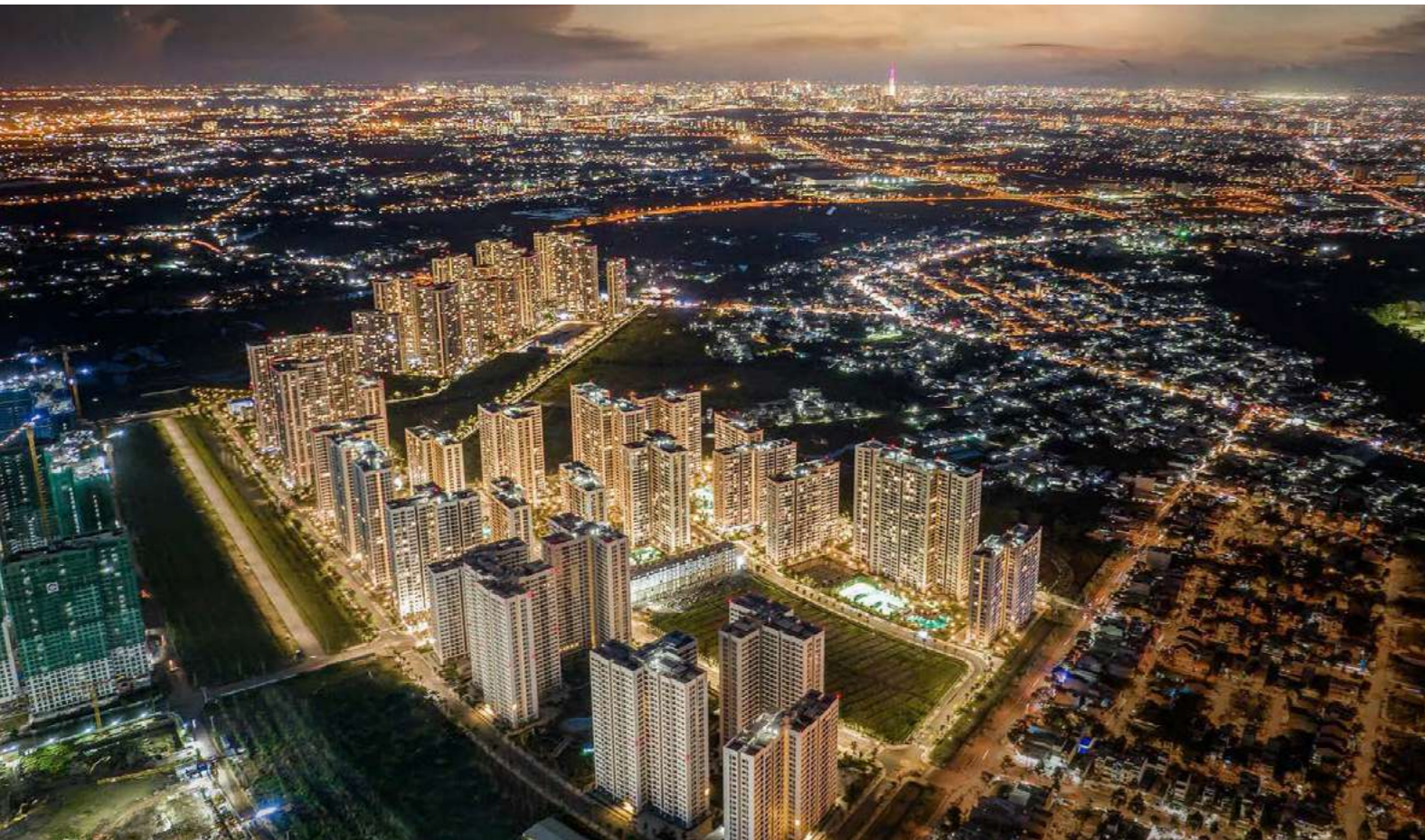
5

## Công khai minh bạch hoạt động của Công ty

- Công bố đầy đủ tất cả các thông tin trọng yếu theo đúng quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)
- Công bố thông tin công bằng, kịp thời và khách quan: Ngoài việc tuân thủ nghiêm ngặt nghĩa vụ công bố thông tin đối với một công ty niêm

yết, Vinhomes còn định kỳ tổ chức họp hàng quý hoặc đại diện ban lãnh đạo gặp mặt các cổ đông, nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích thị trường để giải đáp và cung cấp các thông tin mà các bên quan tâm

- Công bố thông tin đồng thời bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh





Phối cảnh Vinhomes Hải Vân Bay (Đà Nẵng)

## Cơ cấu Quản trị tại Công ty

### Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

**Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)** là cơ quan có quyền lực cao nhất của Công ty. ĐHCĐ quyết định tổ chức và giải thể Công ty, quyết định định hướng phát triển của Công ty, bổ nhiệm,

miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### Ban Kiểm soát (BKS)

**Ban Kiểm soát (BKS)** do ĐHCĐ bầu ra, hoạt động độc lập và thực hiện giám sát tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên HĐQT, Tổng

Giám đốc, Người Điều hành Doanh nghiệp khác. BKS chịu trách nhiệm báo cáo trước ĐHCĐ về hoạt động giám sát của mình.

### Hội đồng Quản trị (HĐQT)

**Hội đồng Quản trị (HĐQT)** do ĐHCĐ bầu ra và là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHCĐ quyết định và thực hiện các vấn đề liên quan tới mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc

quyền hạn của ĐHCĐ. HĐQT của Công ty có tám thành viên trong đó có ba thành viên độc lập, đảm bảo tính minh bạch theo đúng quy định pháp luật Việt Nam hiện hành, cũng như thông lệ quốc tế.

### Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB)

**Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB)** – trực thuộc HĐQT của Công ty – đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập, khách quan. Bộ phận KTNB có ba thành viên. Định kỳ, Người phụ trách KTNB báo cáo HĐQT về mục đích, quyền hạn và trách nhiệm, cũng như hiệu suất của bộ phận KTNB liên quan đến kế hoạch của bộ phận. Báo cáo cũng bao gồm các vấn đề rủi ro và kiểm soát đáng kể, rủi ro gian lận, vấn đề quản trị và các vấn đề khác cần thiết hoặc theo yêu cầu của HĐQT.

Ngoài bộ phận KTNB, HĐQT không thành lập các tiểu ban giúp việc khác vì cấu trúc Công ty hiện nay đang được tổ chức theo hướng tích hợp các chức năng kiểm soát, quản trị rủi ro vào chính các Khối/Phòng ban để có thể linh hoạt giám sát hoặc tham gia trực tiếp ngay vào hoạt động vận hành của các công ty con hay dự án.

Ngoài các nội dung thuộc thẩm quyền HĐQT phê duyệt theo Điều lệ Công ty, thẩm quyền phê duyệt các giao dịch có giá trị nhỏ hơn, hoặc thực hiện các nhiệm vụ nằm ngoài thẩm quyền của HĐQT được cấp cho Ban Giám đốc.

### Ban Giám đốc

**Ban Giám đốc** bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc do HĐQT quyết định bổ nhiệm và miễn nhiệm.

Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Vinhomes và là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Vinhomes.

Ban Giám đốc tổ chức thực hiện các kế hoạch và chiến lược mà HĐQT đã vạch ra cho Vinhomes.

### Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (ĐHCĐ) (bao gồm cả các Nghị quyết được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2025/NQ-ĐHCĐ-VHM	23/04/2025	Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025

# Báo cáo của Hội đồng Quản trị

## Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Vinhomes và Ban Giám đốc

Năm 2025, HĐQT đánh giá cao và ghi nhận những nỗ lực cũng như các kết quả của Vinhomes và Ban Giám đốc trong việc điều hành triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ trong bối cảnh nền kinh tế thế giới và Việt Nam gặp nhiều thách thức.

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT

Thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty Vinhomes”), Quy chế Quản trị Công ty Vinhomes, các Quy định, Quy chế quản lý nội bộ và Pháp luật hiện hành, HĐQT đã có những hoạt động giám sát đối với Ban Giám đốc cụ thể như sau:

- Tổ chức giám sát việc triển khai thực hiện các Dự án do Công ty Vinhomes làm Chủ đầu tư;
- Tổ chức chỉ đạo, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2024, Báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính giữa niên độ, Báo cáo thường niên;
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 vào ngày 23/04/2025;
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.

## HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025

### Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

HĐQT Vinhomes gồm tám thành viên, trong đó có một Chủ tịch HĐQT và ba thành viên độc lập HĐQT. Thông tin chi tiết được trình bày tại Chương II – Giới thiệu Vinhomes, mục Hội đồng Quản trị.

### Hoạt động họp và ban hành các nghị quyết quan trọng của HĐQT Vinhomes năm 2025

Trong năm 2025, HĐQT đã tiến hành mười ba (13) cuộc họp trực tuyến với tỷ lệ dự họp là 100%, ban hành 14 Nghị quyết thông qua nhiều chủ trương và điều chỉnh quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Công ty, trong đó có các nội dung chính như sau:

Nội dung	Số lượng Nghị quyết
Kiện toàn cơ cấu, sắp xếp bộ máy, tổ chức hoạt động kinh doanh của Công ty	07 Nghị quyết
Bổ nhiệm/miễn nhiệm các lãnh đạo quản lý của Công ty, giao dịch với các bên liên quan, thành lập công ty con và cử đại diện theo ủy quyền quản lý vốn góp trong các công ty con	07 Nghị quyết
<b>Tổng cộng</b>	<b>14 Nghị quyết</b>

## Danh sách Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2025

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2025/NQ-HĐQT-VH	24/01/2025	Phiên họp thường kỳ Quý IV/2024
2	02/2025/NQ-HĐQT-VH	03/03/2025	Thông qua chủ trương về việc ký kết Hợp đồng tổng thầu với Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons
3	03/2025/NQ-HĐQT-VH	31/3/2025	Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 và phê duyệt chương trình họp, tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông
4	04/2025/NQ-HĐQT-VH	29/4/2025	Phiên họp thường kỳ Quý I/2025
5	05/2025/NQ-HĐQT-VH	13/6/2025	Thông qua chủ trương về việc ký kết Hợp đồng tổng thầu với Công ty Cổ phần Đô Thị Du lịch Cần Giờ
6	06/2025/NQ-HĐQT-VH	27/6/2025	Thông qua chủ trương về việc góp vốn thành lập Công ty con và các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị
7	07/2025/NQ-HĐQT-VH	29/7/2025	Phiên họp thường kỳ Quý II/2025
8	08/2025/NQ-HĐQT-VH	12/8/2025	Thông qua các công việc liên quan đến việc chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ trong năm 2025 với tổng mệnh giá tối đa 8.000 tỷ đồng
9	09/2025/NQ-HĐQT-VH	12/8/2025	Thông qua các công việc liên quan đến việc chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ trong năm 2025 với tổng mệnh giá tối đa 7.000 tỷ đồng
10	10/2025/NQ-HĐQT-VH	17/10/2025	Điều chỉnh thông tin Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh và các vấn đề liên quan
11	11/2025/NQ-HĐQT-VH	30/10/2025	Phiên họp thường kỳ Quý III/2025
12	12/2025/NQ-HĐQT-VH	19/12/2025	Thông qua chủ trương về việc ký kết Hợp đồng tổng thầu với Công ty Cổ Phần Phát Triển Và Đầu Tư Xây Dựng Vincons
13	13/2025/NQ-HĐQT-VH	25/12/2025	Thông qua các công việc liên quan đến việc chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ trong năm 2025 với tổng mệnh giá tối đa 4.500 tỷ Đồng
14	14/2025/NQ-HĐQT-VH	30/12/2025	Phê duyệt, thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Vinhomes với các bên liên quan trong năm 2026

## Trong năm 2025, Vinhomes tiếp tục rà soát và tinh gọn hệ thống quản trị theo định hướng nâng cao hiệu quả và chuẩn mực thị trường vốn.

### ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty duy trì và tăng cường các chương trình đào tạo về quản trị công ty cho các thành viên HĐQT và Ban điều hành, nhằm cập nhật kịp thời các quy định pháp luật và thông lệ quản trị tốt nhất. Các chương trình đào tạo tập trung vào các nội dung trọng yếu như: trách nhiệm và nghĩa vụ

của thành viên HĐQT, quản trị rủi ro, giao dịch với bên liên quan, công bố thông tin và các chuẩn mực quản trị theo thông lệ quốc tế. Qua đó, góp phần nâng cao năng lực thực thi vai trò giám sát, tăng cường trách nhiệm giải trình và hiệu quả hoạt động của HĐQT.

### BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA TV HĐQT ĐỘC LẬP

HĐQT hiện có 03 thành viên độc lập có chuyên môn sâu và kinh nghiệm đa dạng trong các lĩnh vực liên quan đến hoạt động của Công ty, qua đó đảm bảo tính khách quan và cân bằng trong quá trình ra quyết định của HĐQT.

quan, nhằm; đảm bảo tính minh bạch và công bằng, kiểm soát xung đột lợi ích, và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông. Bên cạnh đó, các thành viên độc lập đóng vai trò quan trọng trong việc phản biện và đưa ra ý kiến một cách độc lập, khách quan với các các đề xuất của Ban điều hành, góp phần nâng cao chất lượng các quyết định chiến lược và tăng cường hiệu quả giám sát của HĐQT.

Trong năm 2025, các thành viên HĐQT độc lập đã chủ động tham gia vào quá trình xem xét, thẩm định và phê duyệt các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, đặc biệt là các giao dịch với bên liên

### ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2025, Vinhomes tiếp tục rà soát và tinh gọn hệ thống quản trị theo định hướng nâng cao hiệu quả và tiệm cận các chuẩn mực quốc tế.

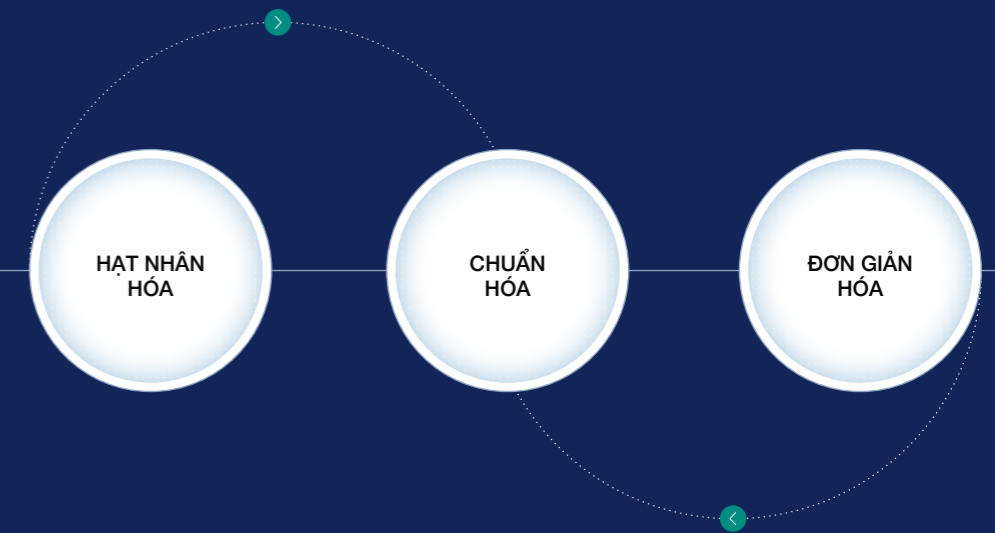
Trên cơ sở kế thừa bộ nguyên tắc “6 hóa” trước đây, Công ty tái cấu trúc thành mô hình “3 hóa” trọng tâm, nhằm tập trung nguồn lực, đơn giản hóa cách tiếp cận và nâng cao tính thực thi. Việc chuyển đổi này thể hiện sự dịch chuyển từ quản lý theo chiều rộng sang quản trị theo chiều sâu, hướng đến tạo giá trị bền vững cho cổ đông. Mô hình “3 hóa” góp phần; tăng cường tính minh bạch và phân định trách nhiệm, rút ngắn quy trình ra quyết định, và nâng cao hiệu quả thực thi và khả năng thích ứng với biến động thị trường.

Trên cơ sở kế thừa bộ nguyên tắc “6 hóa” trước đây, Công ty tái cấu trúc thành mô hình “3 hóa” trọng tâm nhằm tập trung

nguồn lực, đơn giản hóa cách tiếp cận và gia tăng tính thực thi. Việc tinh gọn từ 6 trụ cột xuống 3 định hướng cốt lõi không chỉ mang ý nghĩa cấu trúc lại hệ thống, mà còn thể hiện sự chuyển dịch từ tư duy quản lý theo chiều rộng sang quản trị theo chiều sâu, tập trung vào các yếu tố trực tiếp tạo giá trị cho cổ đông. Mô hình “3 hóa” giúp tăng tính rõ ràng trong phân cấp trách nhiệm, rút ngắn chuỗi ra quyết định, nâng cao chất lượng thực thi và tăng cường khả năng thích ứng trong bối cảnh thị trường biến động.

Thông qua sự chuyển đổi này, Vinhomes hướng tới xây dựng một nền tảng quản trị chuẩn mực, minh bạch và hiệu quả hơn, qua đó củng cố năng lực cạnh tranh, tối ưu hiệu suất vận hành và đảm bảo tăng trưởng bền vững trong chu kỳ phát triển tiếp theo.

## MÔ HÌNH 03 HOÁ



### 1 Hạt nhân hóa

Nguyên tắc “Hạt nhân hóa” tập trung phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, coi con người là yếu tố cốt lõi trong hệ thống quản trị. Công ty xây dựng đội ngũ nhân sự theo định hướng tinh gọn, chuyên nghiệp và hiệu quả, trong đó đội ngũ cán bộ lãnh đạo giữ vai trò nêu gương, chủ động

và chịu trách nhiệm rõ ràng về kết quả. Công ty đồng thời chú trọng phát triển đội ngũ kế cận thông qua các chương trình đào tạo và phát triển nhân sự, nhằm đảm bảo tính liên tục và bền vững trong hoạt động quản trị.

### 2 Chuẩn hóa

Công ty đẩy mạnh chuẩn hóa các quy trình, hệ thống và tiêu chuẩn vận hành nhằm chuẩn hóa và nâng cao hiệu quả quản trị. Các hoạt động thiết kế, mua sắm và quản lý nhà cung cấp được rà soát và tối ưu hóa, góp phần kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực. Bên

cạnh đó, Công ty đã đạt được các chứng nhận quốc tế về quản lý chất lượng, môi trường, an toàn và sức khỏe nghề nghiệp, trách nhiệm xã hội (ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, SA8000), qua đó khẳng định cam kết đối với các chuẩn mực quản trị và phát triển bền vững.

### 3 Đơn giản hóa

Nguyên tắc “Đơn giản hóa” được triển khai thông qua việc tinh gọn hệ thống quy định, quy trình và tài liệu nội bộ, đồng thời vẫn đảm bảo tuân thủ đầy đủ các yêu cầu pháp lý. Công ty áp dụng các phương pháp đào tạo linh hoạt như đào tạo ngắn

(microlearning) nhằm nâng cao hiệu quả tiếp cận và triển khai. Việc đơn giản hóa giúp tăng tốc độ ra quyết định, giảm thiểu chi phí vận hành và nâng cao hiệu quả thực thi trong toàn hệ thống.

### TÍCH HỢP ESG TRONG QUẢN TRỊ

Công ty tiếp tục tích hợp các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị (ESG) vào hệ thống quản trị, nhằm đảm bảo phát triển bền vững và đáp ứng kỳ vọng ngày càng cao của nhà đầu tư, khách hàng và người lao động. Các yếu tố ESG được xem xét trong quá trình ra quyết định chiến lược và quản trị rủi ro, qua đó góp phần nâng cao giá trị dài hạn của Công ty.

### ĐỊNH HƯỚNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

Trong năm 2026, HĐQT tiếp tục triển khai các định hướng quản trị trọng tâm sau:

- Tinh gọn mô hình tổ chức, tối ưu chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động;
- Tập trung hiệu quả các nguồn lực để phát triển các đại dự án;
- Nâng cao chất lượng dịch vụ, gia tăng trải nghiệm và sự hài lòng của khách hàng;
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị theo hướng minh bạch, hiệu quả và phù hợp với các thông lệ tốt nhất của Việt Nam và thế giới.

# Báo cáo của Ban Kiểm soát

## Cuộc họp của Ban Kiểm soát (“BKS”) trong năm 2025

Trong năm 2025, BKS đã tiến hành hai cuộc họp trực tuyến với tỷ lệ dự họp là 100%, có các nội dung chính như sau:

STT	Ngày	Số thành viên tham gia	Nội dung	Kết quả
1	23/04/2025	3	Bầu Trưởng ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2023-2028	100%
2	23/10/2025	3	Rà soát nghị quyết Hội đồng quản trị và xem xét báo cáo tài chính quý 3 năm 2025	100%

## Hoạt động của BKS

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty Vinhomes, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, quy chế hoạt động của Công ty niêm yết, quy chế quản trị công ty, trong năm 2025, BKS đã thực hiện được những công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ, HĐQT ban hành trong năm 2025.
- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh, nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu.
- Giám sát các khoản đầu tư tài chính, tư vấn cho HĐQT thông tin cần thiết để có cơ sở đánh giá hiệu quả phương án đầu tư, đảm bảo các khoản đầu tư tuân theo đúng quy định công ty và quy định của pháp luật hiện hành.
- Thẩm tra các báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định và nghĩa vụ về công bố thông tin của Công ty Vinhomes theo các quy định của pháp luật.
- Soát xét, thẩm định các giao dịch trọng yếu của Công ty Vinhomes với các bên liên quan.

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2025 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, BGD và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không ghi nhận vi phạm trọng yếu ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động của Công ty.

HĐQT đã thực hiện nghiêm túc Quy chế Quản trị của Công ty, chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm 2025, BKS đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan.



# Báo cáo Quản trị Công ty

## Công ty tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn và kiện toàn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý

Theo nhận định của các chuyên gia, những doanh nghiệp có hệ thống quản trị hiệu quả không chỉ được định giá cao hơn trên thị trường mà còn thu hút sự quan tâm lớn từ nhà đầu tư, đồng thời dễ dàng tiếp cận nguồn vốn dài hạn. Một hệ thống quản trị tốt mang lại khung pháp lý và cơ chế bảo vệ quyền lợi cho nhà đầu tư cũng như các bên liên quan, đảm bảo sự phát triển bền vững và khả năng phục hồi vững chắc cho doanh nghiệp.

Trong năm 2025, Công ty duy trì tuân thủ và nghiêm túc thực hiện các quy định về quản trị công ty áp dụng cho công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường

chứng khoán. Tiếp theo những kết quả đáng khích lệ đạt được trong năm 2024, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn và kiện toàn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Công ty với các bên có liên quan. Bộ phận Quan hệ Nhà Đầu tư của Công ty tiếp tục nỗ lực cung cấp thông tin kịp thời, chính xác và công bằng cho cổ đông và nhà đầu tư và nhận được sự đánh giá cao của các bên.

Landmark 81, Cầu Ba Son  
(TP Hồ Chí Minh)

## Đánh giá việc thực hiện quản trị công ty theo Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty Tốt nhất tại Việt Nam dành cho công ty đại chúng

Bên cạnh việc tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty không ngừng nỗ lực nâng cao tiêu chuẩn quản trị, triển khai thực hiện theo các nguyên tắc quốc tế như Bộ Nguyên tắc Quản trị công ty của OECD và Bộ Nguyên tắc Quản trị công ty tốt nhất tại Việt Nam, được xây dựng bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Công ty Tài chính Quốc tế (IFC).

Theo Bộ Nguyên tắc Quản trị công ty tốt nhất tại Việt Nam, HĐQT đánh giá việc thực hiện quản trị công ty tại Vinhomes về cơ bản hoàn thành đầy đủ 10 Nguyên tắc về Trách nhiệm HĐQT, Môi trường Kiểm soát, Công bố Thông tin và Minh bạch, Các quyền của Cổ đông, Quan hệ với các bên theo Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty theo Thông lệ Tốt nhất của Việt Nam dành cho công ty đại chúng.

### NGUYÊN TẮC 1

Thiết lập rõ vai trò, trách nhiệm và cam kết của HĐQT

Vinhomes áp dụng mô hình quản trị doanh nghiệp có cấu trúc, nhấn mạnh tính minh bạch, trách nhiệm và phù hợp với các thông lệ quốc tế. Mô hình hoạt động, cơ cấu, vai trò, trách nhiệm và

thù lao của thành viên HĐQT được quy định rõ trong Điều lệ công ty và Quy chế quản trị công ty, đồng thời được công bố công khai trên Báo cáo thường niên và trang web chính thức của Công ty.

### NGUYÊN TẮC 2

Thiết lập một HĐQT có năng lực và chuyên nghiệp

HĐQT của Công ty bao gồm tám thành viên, trong đó ba thành viên độc lập, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu pháp lý quốc tế và trong nước, đảm bảo sự đa dạng chuyên môn và cân bằng giữa các thành viên độc lập và không điều hành. HĐQT duy trì tính khách quan, chuyên nghiệp,

nhằm hướng tới sự phát triển bền vững công ty và bảo vệ lợi ích cổ đông. Tất cả các thành viên đều có chuyên môn vững vàng, kinh nghiệm đa dạng và uy tín trong nước và quốc tế, đóng góp ý tưởng chiến lược dài hạn phù hợp với Vinhomes.

### NGUYÊN TẮC 3

Bảo đảm vai trò lãnh đạo hiệu quả và tính độc lập của HĐQT

Ba thành viên HĐQT độc lập của Vinhomes bao gồm ông Varun Kapur, ông Mueen Uddeen, và ông Hoang D. Quan đều có dày dặn năng lực và kinh nghiệm chuyên môn, đáp ứng các tiêu chí quốc tế về thành viên HĐQT độc lập, góp phần đảm bảo tính khách quan trong quá trình ra quyết định, đặc biệt trong các tình huống có xung đột lợi ích. Vai trò giữa Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc cũng được phân tách rõ ràng, đảm bảo sự độc lập và phân công trách nhiệm cụ thể giữa HĐQT và Ban Giám đốc. Điều này tạo điều kiện thuận lợi

cho việc phân quyền hiệu quả trong quá trình ra quyết định, đồng thời nâng cao tính độc lập và minh bạch trong hoạt động của HĐQT. Tính độc lập này giúp HĐQT duy trì quan điểm khách quan, giảm thiểu xung đột lợi ích, và đảm bảo rằng mọi quyết định đều hướng đến sự phát triển bền vững và lợi ích tối đa cho các bên liên quan. Song song với đó, bộ phận Kiểm toán Nội bộ đã hoạt động hiệu quả, đóng vai trò then chốt trong việc duy trì tính độc lập và khách quan của HĐQT.

#### NGUYÊN TẮC 4

Thành lập các Ủy ban thuộc HĐQT

Ngoài bộ phận KTNB, HĐQT không thành lập các tiểu ban/ủy ban giúp việc khác vì cấu trúc Vinhomes được tổ chức theo hướng tích hợp các chức năng kiểm soát, quản trị rủi ro vào chính các phòng, ban

#### NGUYÊN TẮC 5

Bảo đảm hoạt động hiệu quả của HĐQT

Hàng năm, HĐQT tiến hành tự đánh giá hiệu quả công việc của chính mình cũng như thảo luận đưa ra đánh giá về định hướng Công ty, giúp các thành viên nhận thức rõ hơn về vai trò và trách nhiệm,

#### NGUYÊN TẮC 6

Thiết lập và duy trì văn hoá đạo đức Công ty

Vinhomes tập trung vào sáu giá trị cốt lõi, "TÍN - TÂM - TRÍ - TỐC - TINH - NHÂN". Văn hóa làm việc tốc độ cao, hiệu quả và tuân thủ kỷ luật đã thấm nhuần trong mọi hành động của CBNV, tạo nên sức mạnh tổng hợp đưa Vinhomes phát triển vượt bậc trong lĩnh vực bất động sản. Các

#### NGUYÊN TẮC 7

Thiết lập khung quản lý rủi ro và môi trường kiểm soát vững mạnh

Vinhomes xây dựng khung Quản trị rủi ro (QTRR) hướng đến thông lệ và chuẩn mực quốc tế, đồng thời đảm bảo phù hợp với mô hình tổ chức và môi trường hoạt động kinh doanh của Việt Nam. Bộ phận Kiểm toán Nội bộ, trực thuộc HĐQT đóng vai trò cung cấp sự đảm bảo khách quan và tư vấn độc lập, giúp nâng cao giá trị và cải tiến các hoạt động trong Công ty. Bên cạnh đó,

chức năng để có thể linh hoạt giám sát hoặc tham gia trực tiếp ngay vào hoạt động vận hành của các công ty con hay dự án.

từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động. Thông tin về thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát, và Ban Giám đốc công khai minh bạch, lập thành mục riêng trong Báo cáo Tài chính và Báo cáo Thường niên.

giá trị này được truyền đạt đến HĐQT, Ban Giám đốc và toàn thể CBNV trong Công ty thông qua các kênh truyền thông nội bộ và hoạt động trao đổi, nhằm nâng cao nhận thức và đảm bảo thực hiện đúng quy định.

HQĐT đã xây dựng các tiêu chí để lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, đánh giá hiệu quả công việc của đơn vị kiểm toán, đồng thời thiết lập quy trình theo dõi việc thực hiện các khuyến nghị do kiểm toán độc lập đề xuất. Báo cáo tài chính của Vinhomes và các công ty con được kiểm toán bởi các công ty kiểm toán có uy tín trên toàn cầu như là Ernst & Young, KPMG, hoặc Deloitte.

#### NGUYÊN TẮC 8

Tăng cường hoạt động công bố thông tin của Công ty

Công ty thực hiện công khai thông tin đầy đủ, chính xác và công bằng đến cổ đông và các bên liên quan, tuân thủ nghiêm ngặt quy định pháp luật. Mọi thông tin quan trọng về hoạt động kinh doanh đều được cập nhật song ngữ trên trang web chính thức và các kênh truyền thông, hoặc tại các buổi gặp gỡ định kỳ với nhà đầu tư. Các dữ liệu về

cấu trúc sở hữu, mô hình hoạt động, cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, thành viên HĐQT và Ban Điều hành, cùng các giao dịch với bên liên quan được công khai trong Báo cáo thường niên và trên trang web của Công ty. Các thông tin về tác động môi trường, xã hội và hoạt động trách nhiệm xã hội cũng được cập nhật minh bạch trong Báo cáo thường niên.

#### NGUYÊN TẮC 9

Thiết lập khuôn khổ để thực hiện hiệu quả quyền của cổ đông

Trong năm 2025, Công ty tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên. Thông báo mời họp và các tài liệu (tiếng Việt và tiếng Anh) được gửi cho cổ đông và công khai trên website trước 21 ngày theo đúng quy định. Cổ đông tham dự có thể biểu quyết và kiểm phiếu điện tử,

đảm bảo tính chính xác và công bằng. Quá trình kiểm tra tư cách cổ đông và giám sát bỏ phiếu được thực hiện minh bạch, với kết quả công khai trên website. Công ty đảm bảo quản lý xung đột lợi ích thông qua các quy chế rõ ràng, bảo vệ lợi ích cổ đông và Công ty.

#### NGUYÊN TẮC 10

Tăng cường tham gia hiệu quả của các bên có quyền lợi liên quan

Vinhomes chủ động hợp tác với các bên liên quan để đảm bảo sự đồng thuận và hài hòa lợi ích giữa các bên, từ đó thúc đẩy các quyết định chiến lược hiệu quả và bền vững. Các giao dịch với bên liên quan được HĐQT xem xét và phê duyệt theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo

minh bạch, công bằng và ngăn ngừa xung đột lợi ích. Công ty thường xuyên công bố thông tin về các giao dịch này, góp phần củng cố niềm tin từ cổ đông và cộng đồng doanh nghiệp, đồng thời khẳng định cam kết với các chuẩn mực quốc tế về quản trị công ty.



## Thù lao và các khoản lợi ích của thành viên HĐQT, BKS và BGD

### NGUYÊN TẮC CHI TRẢ THÙ LAO CỦA HĐQT, BKS VÀ BGD

Việc chi trả thù lao hàng tháng cho các thành viên HĐQT, BKS và BGD tuân thủ theo định mức quy định tại Điều lệ Công ty về chế độ thù lao, tiền thưởng và chi phí hoạt động đối với các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và thành viên BKS của Công ty, được ĐHCĐ thông qua tại mỗi kỳ ĐHCĐ thường niên và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

Số lượng thành viên của HĐQT và BKS trong năm 2025 là tám thành viên HĐQT và ba thành viên BKS. Tổng mức thù lao chi trả cho tất cả các thành viên HĐQT, BKS và Ban điều hành<sup>1</sup> trong năm 2025 dưới hình thức tạm ứng là 65 tỷ đồng, tương đương 0,15% lợi nhuận sau thuế. HĐQT dự kiến trình ĐHCĐ phê duyệt thanh toán mức thù lao nêu trên tại ĐHCĐ thường niên năm 2026.



### CÁC CHẾ ĐỘ ĐÃ NGỘ KHÁC ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HĐQT, BKS VÀ BGD



#### KIỂM TRA SỨC KHỎE ĐỊNH KỲ

Thành viên HĐQT, BKS và BGD được kiểm tra sức khỏe định kỳ hàng năm theo gói khám sức khỏe đặc biệt tại các cơ sở thuộc Hệ thống Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec hoặc cơ sở y tế khác do Công ty chỉ định.



#### BẢO HIỂM SỨC KHỎE

Ngoài các chế độ bảo hiểm được hưởng theo đúng quy định của pháp luật, các thành viên HĐQT (trừ các thành viên HĐQT người nước ngoài), BKS và BGD được Công ty mua gói Bảo hiểm sức khỏe cho bản thân và người thân.



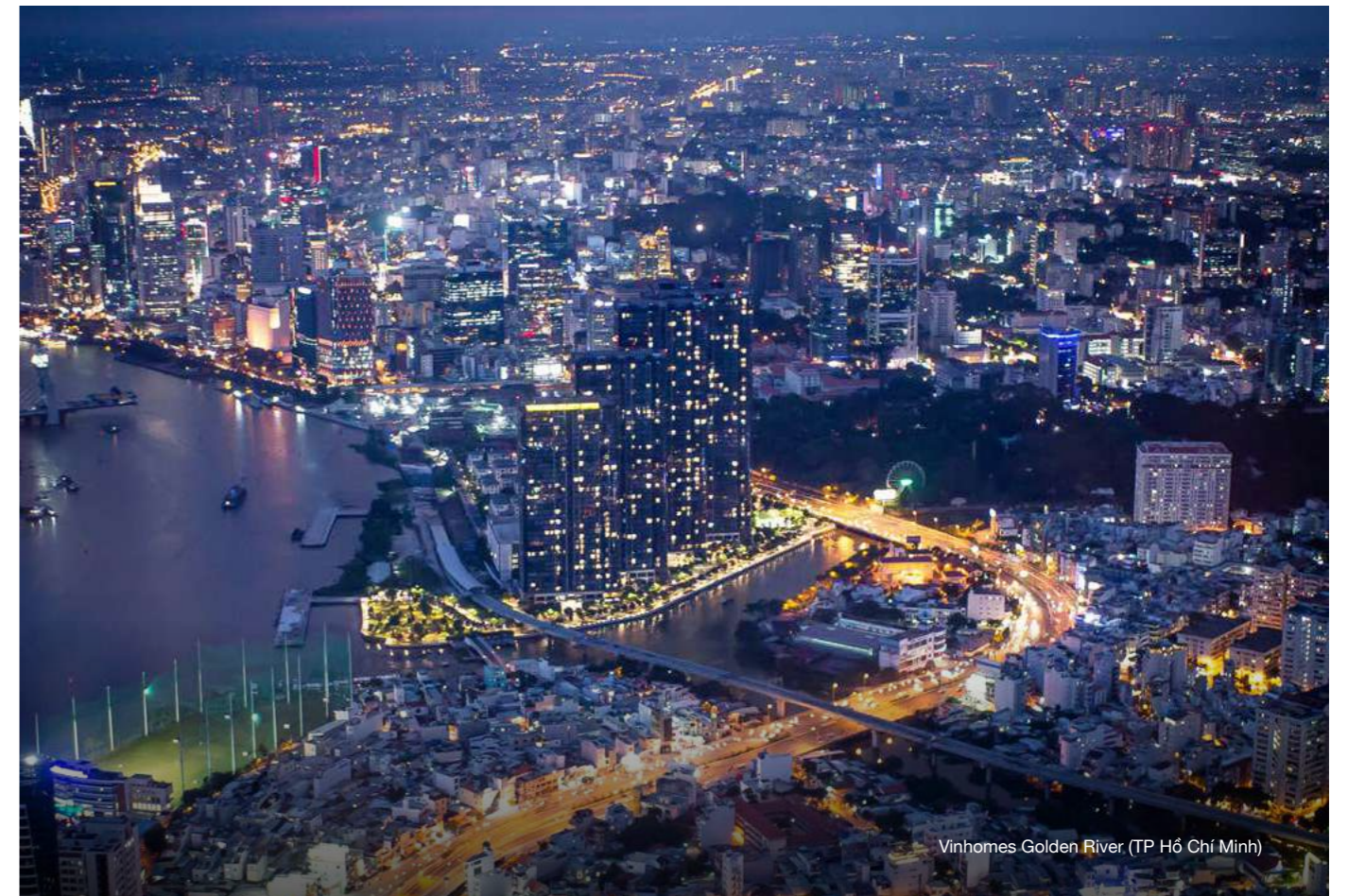
#### ƯU ĐÃI KHI SỬ DỤNG DỊCH VỤ CỦA CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN CỦA TẬP ĐOÀN VINGROUP

Thành viên HĐQT (trừ các thành viên HĐQT người nước ngoài), BKS và BGD được miễn phí hoặc giảm giá khi sử dụng các dịch vụ của các công ty thành viên trong cùng Tập đoàn Vingroup theo quy định của Tập đoàn tại từng thời điểm.

<sup>1</sup> Để phân biệt với Ban Giám đốc, Ban điều hành bao gồm Ban Giám đốc và các thành viên quản lý khác.

STT	Chi tiết Ban lãnh đạo	Chức danh	Thù lao năm 2025 (triệu đồng)	% lợi nhuận sau thuế
<b>I. Hội Đồng Quản Trị</b>			<b>19.887</b>	<b>0,046%</b>
1	Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	9.724	
2	Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	3.219	
3	Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	
4	Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	1.286	
5	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	1.350	
6	Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	1.491	
7	Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	1.491	
8	Ông Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	1.326	
<b>II. Ban Kiểm soát</b>			<b>454</b>	<b>0,001%</b>
1	Ông Trần Minh Anh	Trưởng ban kiểm soát	310	
2	Các thành viên BKS		144	
<b>III. Ban điều hành</b>			<b>44.855</b>	<b>0,104%</b>
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	12.148	
2	Các thành viên quản lý khác <sup>2</sup>		32.707	
<b>Tổng cộng</b>			<b>65.196</b>	<b>0,15%</b>

<sup>2</sup> Số lượng các thành viên quản lý khác là 6 người.



Vinhomes Golden River (TP Hồ Chí Minh)

# Các thay đổi về thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc



Bến du thuyền Royal Marina,  
Vinhomes Royal Island (Hải Phòng)

## CÁC THAY ĐỔI VỀ THÀNH VIÊN HĐQT

Năm 2025, Công ty không có thay đổi thành viên HĐQT.

## CÁC THAY ĐỔI VỀ THÀNH VIÊN BGD

HĐQT miễn nhiệm Ông Phạm Văn Khương khỏi chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ tháng 8 năm 2025.

## CÁC THAY ĐỔI VỀ THÀNH VIÊN BKS

BKS miễn nhiệm Bà Nguyễn Lê Vân Quỳnh – Trưởng BKS và Bà Lê Thị Duyên – Thành viên BKS, bổ nhiệm Ông Trần Minh Anh giữ chức vụ Trưởng BKS và Bà Hoàng Thị Phương làm Thành viên BKS

## Hoạt động kiểm toán nội bộ

**Trong năm 2025, Bộ phận KTNB đã thực hiện các hoạt động chính sau:**

Năm 2021, HĐQT đã thành lập Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB) – trực thuộc HĐQT, là đơn vị tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc thực thi các hoạt động kiểm tra, đánh giá rủi ro, rà soát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, các chính sách, quy trình, quy định của Công ty, đồng thời tư vấn để đưa ra các kiến nghị mang tính độc lập, khách quan, kịp thời và chính xác.

- Đánh giá rủi ro và lập kế hoạch kiểm toán nội bộ cho năm 2025
- Kiểm tra, rà soát các thông tin tài chính các quý, giữa niên độ của Công ty và các công ty con đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật
- Kiến nghị các biện pháp sửa chữa, khắc phục những sai sót, khuyết điểm phát hiện ra trong quá trình thực hiện KTNB nhằm liên tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị doanh nghiệp
- Theo dõi, đơn đốc tình hình thực hiện các khuyến nghị của kiểm toán của Công ty và các công ty con
- Phối hợp, trao đổi với đơn vị kiểm toán độc lập của Công ty và các công ty con để nắm được các vấn đề phát sinh hoặc các rủi ro bất thường trong quá trình kiểm toán báo cáo tài chính các quý và đề xuất phương án xử lý kịp thời
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật
- Tư vấn cho Công ty trong việc lựa chọn, kiểm soát sử dụng dịch vụ kiểm toán độc lập để đảm bảo tính độc lập và hiệu quả

# Quản trị rủi ro

**HĐQT và BGD Công ty** luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban chuyên môn trong công tác quản trị rủi ro (QTRR). Nghiệp vụ QTRR là một nghiệp vụ trọng yếu không thể thiếu đối với hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa phí tổn từ rủi ro phát sinh và chi phí QTRR, phù hợp với các chính sách chung về QTRR của Vinhomes. HĐQT và BGD liên tục cải tiến quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Quan điểm của HĐQT và BGD Công ty là trong rủi ro luôn tồn tại cơ hội. Vì vậy, QTRR không phải chỉ bao gồm giảm thiểu rủi ro, mà cần phân tích đầy đủ, tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội, và chấp nhận rủi ro trong phạm vi cho phép của Công ty. Nhờ đó Công ty chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng và có kiểm soát cho những mục tiêu kinh doanh hợp lý.

QTRR không phải chỉ bao gồm giảm thiểu rủi ro, mà cần phân tích rủi ro, tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội



Toà văn phòng TechnoPark & Vinhomes Ocean Park (Hà Nội)

## Mô hình Tổ chức quản trị rủi ro

Mô hình Tổ chức QTRR tại Vinhomes được xây dựng bởi ba tầng phòng vệ, đảm bảo tính độc lập, khách quan của hoạt động QTRR.



Căn cứ theo ba tầng phòng vệ được thiết lập như trên, cơ cấu tổ chức QTRR của Vinhomes cụ thể như sau:

Cơ quan, bộ phận	Vai trò quản trị rủi ro
Hội đồng Quản trị, Phòng Pháp chế	Ban hành quy chế, chiến lược, chính sách QTRR, hỗ trợ triển khai công tác QTRR
Tổng Giám đốc	Giám sát, đảm bảo hoạt động QTRR được thực hiện phù hợp với chiến lược và chính sách QTRR
Bộ phận Kiểm toán Nội bộ	Phối hợp với các khối, phòng thực hiện QTRR bằng việc sử dụng các công cụ, hạn mức rủi ro, quy trình QTRR

## Quy trình quản trị rủi ro

Vinhomes sử dụng hệ thống quy trình QTRR gồm sáu tiểu quy trình



Quy trình đưa ra phương pháp có hệ thống và logic để nhận diện, phân tích, đánh giá thứ tự ưu tiên, xử lý, giám sát và truyền thông rủi ro, nhằm cung cấp thông tin cho Lãnh đạo Công ty khi ra quyết định và phân hồi kịp thời không chỉ với rủi ro mà còn với cơ hội.

Hệ thống sáu tiểu quy trình được xây dựng dựa trên nền tảng là các nguyên tắc, hướng dẫn của tiêu chuẩn ISO 31000 cũng như thông lệ QTRR chuẩn mực. Danh mục rủi ro chủ yếu của Công ty thường xuyên được rà soát, đánh giá để phù hợp với tình hình thực tế.

### 1 NHẬN DIỆN RỦI RO

Xác định ở mức tối đa các rủi ro có thể ảnh hưởng đến mục tiêu của Công ty, nguồn gốc và khả năng ảnh hưởng của các rủi ro thông qua nghiên cứu, tìm hiểu trong từng lĩnh vực kinh doanh, soát xét danh mục và nhóm rủi ro, nhận diện các yếu tố về rủi ro và cập nhật danh mục rủi ro của Công ty.

### 2 PHÂN TÍCH RỦI RO

Xem xét nguồn gốc của rủi ro, phân tích mức độ ảnh hưởng và tần suất xảy ra rủi ro trên hai khía cạnh định lượng và định tính.



### 3 ĐÁNH GIÁ THỨ TỰ ƯU TIÊN RỦI RO

Xếp hạng và đánh giá thứ tự ưu tiên của rủi ro dựa trên các tiêu chí đánh giá rủi ro được xây dựng trên nhiều phương diện, bao gồm cả định lượng và định tính.

### 4 XỬ LÝ RỦI RO

Xác định phương án xử lý rủi ro, đánh giá, lựa chọn giải pháp và triển khai kế hoạch xử lý rủi ro tương ứng, với mục tiêu nắm bắt cơ hội, đồng thời giảm thiểu những tác động tiêu cực mà rủi ro gây ra.

### 5 GIÁM SÁT RỦI RO

Liên tục soát xét nhằm đảm bảo tính phù hợp và hiệu quả của chương trình QTRR nhằm mục tiêu:

- Cải tiến liên tục hoạt động QTRR của Công ty
- Đảm bảo hiệu quả của các hoạt động QTRR
- Giám sát tiến độ và hiệu quả của những chiến lược xử lý rủi ro
- Dự báo và phản ứng với các sự kiện rủi ro (nếu xảy ra), và xác định nguyên nhân gốc rễ để có thể quản lý tốt hơn trong tương lai

### 6 TRUYỀN THÔNG VÀ THAM VẤN RỦI RO

Tổ chức các hoạt động truyền thông, đào tạo nhằm nâng cao nhận thức, hiểu biết của CBNV về rủi ro và các quy trình QTRR; trung cầu và cân nhắc ý kiến của các bên liên quan, đảm bảo mỗi bên liên quan đều nhận thức đầy đủ về vai trò và trách nhiệm QTRR

## Hoạt động quản trị rủi ro năm 2025

Năm 2025, Vinhomes tiếp tục cập nhật quy trình QTRR cho toàn bộ hệ thống, phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty. Ngoài ra, khi có các giao dịch lớn, các biến động trên thị trường hoặc thay đổi về hành lang pháp lý, các khối, phòng đã kịp thời tham vấn phòng Pháp chế theo quy trình để đánh giá và xử lý kịp thời. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên tổ chức các buổi hội thảo, đào tạo, truyền thông về các rủi ro mới, các thay đổi về môi trường pháp lý, luật pháp cho Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV.

## Quản trị các nhóm rủi ro chính năm 2025

Công ty đã phân tích, đánh giá, theo dõi và quản lý các rủi ro ảnh hưởng lớn đến chiến lược và hoạt động kinh doanh, bao gồm:

1

### RỦI RO VĨ MÔ

Các yếu tố vĩ mô quan trọng như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, lãi suất, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến cung cầu, sức mua cũng như tâm lý của thị trường bất động sản, từ đó tác động trực tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Vinhomes. Các bộ phận chuyên môn nghiên cứu, giám sát môi trường kinh tế vĩ mô và tư vấn cho Ban Giám đốc dự báo xu hướng kinh tế vĩ mô trong tương lai và những tác động đến lĩnh vực kinh doanh trọng

yếu, từ đó giúp Ban Giám đốc đưa ra quyết sách và chiến lược phù hợp. Để ứng phó với các yếu tố này, công ty liên tục cải tiến sản phẩm, mô hình phát triển và đa dạng hóa sản phẩm bất động sản, phù hợp với từng chu kỳ thị trường và nhu cầu tiêu dùng, đồng thời bắt kịp các xu hướng mới để duy trì sự phát triển bền vững. Một ví dụ điển hình là xu hướng phát triển đại đô thị phức hợp xanh và thông minh, đã được Vinhomes triển khai thành công tại nhiều dự án và nhận được phản hồi tích cực từ cộng đồng cư dân.



Vinhomes Ocean Park (Hà Nội)

2

### RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro tài chính của Vinhomes bao gồm rủi ro về thanh khoản, thanh toán, lãi suất và tỷ giá hối đoái, cùng với các yếu tố khác như các thay đổi về pháp lý, quy định hoặc chính sách có thể hạn chế khả năng tiếp cận vốn nội địa, đặc biệt trong giai đoạn phát triển ban đầu của dự án. Những thay đổi trong chính sách tín dụng tiêu dùng, đặc biệt là lãi suất và chính sách cho vay ngân hàng, có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán của khách hàng, từ đó tác động đến dòng tiền và kết quả kinh doanh. Để chủ động quản lý rủi ro tài chính, Phòng Tài chính sẽ phối hợp với Phòng Đầu tư đánh giá tình hình thị trường vốn và tài chính

để chủ động tư vấn điều chỉnh danh mục tổng nợ vay và nghĩa vụ phải trả một cách hợp lý cho Vinhomes, cũng như trình bày các thông tin trọng yếu về hoạt động huy động vốn cho cổ đông một cách kịp thời. Bên cạnh đó, chúng tôi duy trì mối quan hệ với các tổ chức tài chính uy tín trong và ngoài nước nhằm đa dạng hóa các kênh huy động vốn, đảm bảo nguồn vốn dài hạn, ổn định và chi phí cạnh tranh cho Công ty. Nếu có giao dịch giá trị lớn hoặc bằng ngoại tệ, Phòng Tài chính nghiên cứu và triển khai quản trị rủi ro với công cụ thích hợp như hợp đồng phái sinh.

3

### RỦI RO VỀ CẠNH TRANH

Ngành bất động sản có mức độ cạnh tranh cao, với sự tham gia của cả các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Để duy trì lợi thế cạnh tranh, Vinhomes không ngừng cải tiến chất lượng quản lý vận hành và đảm bảo môi trường sống tốt nhất

cho cư dân tại các khu đô thị hiện hữu. Đồng thời, chúng tôi cũng liên tục cải tiến sản phẩm, mô hình phát triển, giới thiệu các sản phẩm mới, hấp dẫn, chất lượng cao, bắt kịp xu hướng thị trường và đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.

4

### RỦI RO VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Việc hoạch định chiến lược kinh doanh, đầu tư vào dự án mới được Công ty thực hiện định kỳ vào đầu năm và liên tục được cập nhật, đánh giá lại để phù hợp với tình hình chung của thị trường. Mỗi dự án đầu tư phải có hiệu quả về mặt tài chính so với bình quân chi phí vốn của Công ty, hoặc có ý nghĩa về mặt chiến lược. Bên cạnh việc xem xét về hiệu quả tài chính và đầu tư, trước khi triển khai mỗi dự án mới, những rủi ro của

dự án như tình hình thị trường, pháp lý, giấy phép, thuế hay vận hành đều được thẩm định một cách kỹ lưỡng và các giải pháp xử lý rủi ro được đề xuất nếu cần thiết. Vinhomes luôn tham vấn các chuyên gia tài chính, chuyên gia pháp lý, tư vấn thuế có uy tín và áp dụng quy trình thẩm tra chi tiết đối với mỗi dự án đầu tư mới hoặc dự án mua bán, sáp nhập tiềm năng.

5

### RỦI RO PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Việc phát triển và xây dựng các dự án của chúng tôi có thể gặp phải một số rủi ro liên quan đến sự tiến độ cấp phép, phê duyệt quy hoạch, cũng như rủi ro liên quan đến công tác xây dựng như thay đổi kế hoạch thiết kế, vấn đề kỹ thuật, biến động chi phí vật liệu, điều kiện thời tiết và các vấn đề địa chất không lường trước được. Ngoài ra, việc giải phóng mặt bằng và tái định cư, do Chính phủ thực hiện, có thể bị chậm trễ do các thay đổi trong quy định pháp luật, như Luật Đất đai mới có hiệu lực từ tháng 8 năm 2024, ảnh hưởng đến tiến độ chung của dự án. Để quản lý những

rủi ro này, Vinhomes đã xây dựng quy trình quản lý dự án chặt chẽ bao gồm nhiều tiểu quy trình để lập ngân sách, quản lý chi phí và quản lý chất lượng, tiến độ, kết quả thi công cũng như đáp ứng yêu cầu về thủ tục pháp lý. Công ty áp dụng những tiêu chí chặt chẽ về kinh nghiệm và uy tín để chọn nhà thầu cho dự án và có đội ngũ giám sát thường xuyên để đảm bảo chất lượng và tiến độ. Bên cạnh đó, lãnh đạo khối Quản lý Xây dựng là những chuyên gia về kiến trúc, cơ khí và kỹ sư giàu kinh nghiệm trong việc thẩm định các thiết kế và chất lượng, tiến độ của nhà thầu bên ngoài.



## Quản trị các nhóm rủi ro chính năm 2025 (tiếp theo)

6

### RỦI RO VỀ NHÂN SỰ

Vinhomes có lợi thế trong việc thu hút nhân sự ưu tú trong và ngoài nước nhờ vào môi trường làm việc cạnh tranh, nhiều cơ hội phát triển, chính sách đãi ngộ hấp dẫn và minh bạch, dựa vào kết quả lao động. Công ty xây dựng thành công môi trường văn hóa đặc trưng của Vinhomes thông qua các hoạt động văn hóa, tập thể, biến Vinhomes thành Ngôi nhà chung của mỗi CBNV, tạo sự gắn bó lâu dài với Công ty. Để bảo đảm nguồn nhân sự chất lượng và ổn định trong khi liên tục bứt phá về mặt quy mô hoạt

động, Vinhomes và Tập đoàn Vingroup sử dụng chương trình luân chuyển nhân sự nội bộ trong Tập đoàn để nhân viên có cơ hội nâng cao trình độ và phát triển kỹ năng. Phòng Nhân sự – Đào tạo thường xuyên phát động phong trào học tập hay tổ chức các chương trình đào tạo quy mô lớn kết hợp với đào tạo trực tuyến cho CBNV, đồng thời chú trọng đào tạo lớp CBLĐ kế cận, đặc biệt là lãnh đạo trẻ tài năng làm nhân sự nòng cốt trong tương lai.

7

### RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Vinhomes đặc biệt chú trọng đến tác động về môi trường trong mỗi dự án (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước), những yếu tố này có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sinh thái ở những vùng phụ cận cũng như tác động đến môi trường kinh tế, xã hội, nhân sinh quanh khu vực dự án. Vì vậy, bên cạnh những tiêu chuẩn bắt buộc theo pháp luật quy định, mỗi dự án của Công ty đều hướng tới áp dụng chuẩn mực quốc tế tiên tiến nhất về thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu ít gây ô nhiễm trong quy trình xây dựng, đồng thời được những chuyên gia uy tín trong và ngoài nước đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện, đảm

bảo yếu tố bền vững trong tất cả các dự án của Vinhomes. Đặc biệt, trong năm 2025, Vinhomes đạt được bộ tứ chứng nhận quốc tế uy tín gồm ISO 9001 về quản lý chất lượng, ISO 14001 về quản lý môi trường, ISO 45001 về an toàn và sức khỏe nghề nghiệp và SA8000 về trách nhiệm xã hội cho lĩnh vực kinh doanh và vận hành bất động sản. Thành tựu này không chỉ khẳng định nỗ lực của Vinhomes trong việc nâng cao chất lượng quản lý vận hành theo chuẩn mực quốc tế, mà còn thể hiện tầm nhìn phát triển bền vững, hướng tới xây dựng môi trường sống và làm việc xuất sắc cho cộng đồng.

8

### RỦI RO VỀ THIÊN TAI, DỊCH BỆNH

Rủi ro thiên tai, dịch bệnh (ví dụ, COVID-19, cúm gia cầm, cúm lợn, SARS, MERS và vi rút Zika) là những rủi ro bất khả kháng và nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty. Đối với những rủi ro này, Vinhomes theo dõi sâu sát diễn biến, đưa ra các biện pháp phòng chống kịp thời và hợp lý,

đồng thời áp dụng các sáng kiến kinh doanh giúp giảm thiểu mức độ ảnh hưởng của sự kiện đến kết quả kinh doanh của Công ty.

# Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

## THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Mã cổ phiếu	VHM
Số lượng cổ phiếu lưu hành (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025)	4.107.412.004 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu
Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025)	509.319 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa	50%

## Cơ cấu cổ đông

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2025)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	<b>Cổ đông sáng lập</b>	3.019.227.680	73,51%	1
	Trong nước	3.019.227.680	73,51%	1
	Nước ngoài	-	0,00%	-
2	<b>Cổ đông lớn</b> (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)			
	Trong nước	3.019.227.680	73,51%	1
	Nước ngoài	-	0,00%	-
3	<b>Cổ đông khác</b>	1.088.184.324	26,49%	24.710
	Trong nước	727.825.911	17,72%	23.421
	Nước ngoài	360.358.413	8,77%	1.289
4	<b>Tổng cộng</b>	4.107.412.004	100,00%	24.711
	Trong nước	3.747.053.591	91,23%	23.422
	Nước ngoài	360.358.413	8,77%	1.289

## Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2025)

Tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	3.019.227.680	73,51%

## Sở hữu của cổ đông nội bộ

(tại ngày 31 tháng 12 năm 2025)

Đối tượng	Họ và tên – Chức vụ	Tổng số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Hội đồng Quản trị	Phạm Thiều Hoa – Chủ tịch	0	0
	Phạm Nhật Vượng – Thành viên	0	0
	Nguyễn Diệu Linh – Thành viên	0	0
	Cao Thị Hà An – Thành viên	0	0
	Varun Kapur – Thành viên độc lập	0	0
	Mueen Uddeen – Thành viên độc lập	0	0
	Hoang D. Quan – Thành viên độc lập	0	0
	Nguyễn Thu Hằng – Thành viên	0	0
Ban Giám đốc	Nguyễn Thu Hằng – Tổng giám đốc	0	0
	Mai Thu Thủy – Phó Tổng giám đốc	0	0
	Đặng Minh Hải – Phó Tổng giám đốc	0	0
Ban Kiểm soát	Trần Minh Anh – Trưởng Ban Kiểm soát	0	0
	Phạm Ngọc Lan – Thành viên Ban Kiểm soát	0	0
	Hoàng Thị Phụng – Thành viên Ban Kiểm soát	0	0

## Giao dịch cổ phiếu quỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025)

Trong năm 2025, Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ

## Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025)

Không phát sinh

## Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Các giao dịch được thực hiện theo Nghị quyết số 27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024 về việc Phê duyệt, thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Vinhomes với các bên liên quan trong năm 2025 đã công bố thông tin (sau đây gọi tắt là “Phê Duyệt Khung Giao Dịch Liên Quan năm 2025”) và được liệt kê như sau:

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của ĐHCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Giấy CN ĐKDN số: 0101245486	03/05/2002	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Bù trừ công nợ; Chi thu hộ, Lợi nhuận được chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh; Đặt cọc, nhận đặt cọc; Mua/cung cấp hàng hóa, dịch vụ; bồi hoàn chi phí đầu tư xây dựng; nhận bồi thường hủy hợp đồng, nhận chuyển nhượng cổ phần; Chi phí bảo lãnh cho các giao dịch huy động vốn nợ
2	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0106205215	31/03/2008	Sở KHĐT TP.Hà Nội	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	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/cung cấp hàng hóa, dịch vụ; thu chi hộ
3	Công ty CP đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0305173688	22/08/2007	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Cho vay, đi vay; lãi đi/cho vay; mua/cung cấp hàng hóa, dịch vụ; thu chi hộ; hợp tác kinh doanh; Lợi nhuận được chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh; đặt cọc; chuyển nhượng cổ phần
4	Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0315003043	20/04/2018	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Cho vay, đi vay; lãi đi/cho vay; mua/cung cấp dịch vụ; bù trừ công nợ

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của ĐHCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
5	Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0303506451	21/09/2004	Sở KHĐT TP HCM	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Cho vay; lãi cho vay; cung cấp dịch vụ; nhận cổ tức; góp vốn
6	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 4201967027	9/11/2022	Phòng ĐKKD Tỉnh Khánh Hòa	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Cho vay, đi vay; lãi đi/cho vay; mua/cung cấp hàng hóa, dịch vụ; thu chi hộ
7	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0108172251	28/02/2018	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Đi vay; lãi đi vay; mua/cung cấp hàng hóa, dịch vụ; thu chi hộ
8	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0900222333	31/03/2008	Sở KHĐT TP. Hà Nội	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Đi vay, cho vay; lãi đi/cho vay; mua/cung cấp hàng hóa, dịch vụ; thu chi hộ; Nhận cổ tức
9	Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0305320043	08/11/2007	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/cung cấp hàng hóa, dịch vụ; Nhận chuyển nhượng cổ phần; Nhận cổ tức; Hợp tác kinh doanh; Lợi nhuận được chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh
10	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0110537975	10/11/2023	Phòng ĐKKD TP Hà Nội	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Đi vay, cho vay; lãi đi/cho vay; Bồi hoàn dự án; Bù trừ công nợ.
11	Công ty CP Phát triển GS Củ Chi	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0304887520	09/11/2011	Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và đầu tư TP HCM	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Cho vay, đi vay; lãi đi/cho vay; thu chi hộ; Cung cấp dịch vụ
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0110363729	24/05/2023	Phòng ĐKKD TP Hà Nội	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Cho vay, đi vay; lãi cho/đi vay

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
13	Công ty CP Delta	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0305120460	16/08/2007	Chi cục Thuế khu vực Quận 12 - huyện Hóc Môn	Số 110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Cho vay, đi vay; lãi đi/cho vay; góp vốn;
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0108543629	12/11/2018	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/cung cấp hàng hóa, dịch vụ; đi vay; cho vay; lãi cho/ đi vay
15	Công ty Cổ phần Đô thị đại học quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0305819280	1/7/2008	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/cung cấp hàng hóa, dịch vụ; đi vay; lãi đi vay
16	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0106891557	23/06/2015	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Cho vay, đi vay; lãi cho/đi vay; nhận chuyển nhượng cổ phần, Nhận cổ tức
17	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Tp Hoàng Gia	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0103970225	11/06/2009	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/cung cấp hàng hóa, dịch vụ; thu chi hộ; nhận cổ tức
18	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0106050554	30/11/2012	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 458, Phố Minh Khai, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Giao dịch hợp tác kinh doanh; Lợi nhuận được chia sẽ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh; mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ
19	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0108926276	01/10/2019	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ; Thu chi hộ
20	Công ty Cổ phần Vinpearl	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 4200456848	26/07/2006	Sở Kế hoạch và Đầu tư Khánh Hòa	Đảo Hòn Tre, phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ; Thu chi hộ

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
21	Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0110122970	19/09/2022	Cục Thuế Thành phố Hà Nội	Tòa Văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ
22	Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0110269067	01/03/2023	Cục Thuế Thành phố Hà Nội	Tòa Văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ; Thu chi hộ
23	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0106805396	30/03/2015	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ
24	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0107894416	21/06/2017	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ; Thu chi hộ
25	Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0110660175	22/03/2024	Cục Thuế Thành phố Hà Nội	Tòa Văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ; Thu chi hộ
26	Công ty Cổ phần Vinschool	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0106156871	17/04/2013	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Giao dịch hợp tác kinh doanh; Lợi nhuận được chia sẽ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh; mua/cung cấp hàng hóa dịch vụ; thu chi hộ; chuyển nhượng tài sản
27	Công ty Cổ phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin VINIT (Công ty Cổ phần Vinsmart Future)	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0105479189	31/08/2011	Cục Thuế Thành phố Hà Nội	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/cung cấp hàng hóa dịch vụ; Thu chi hộ

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của ĐHCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
28	Công ty cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0109727523	04/08/2021	Phòng ĐKKD TP Hà Nội	Tòa Văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ
29	Công ty cổ phần Vinbigdata (Kể từ tháng 09 năm 2025, Công ty Cổ phần Vinbigdata đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinsmart Future)	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0109745427	13/09/2021	Phòng ĐKKD TP Hà Nội	Tòa Văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ
30	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0104644263	11/05/2010	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	191 phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ
31	Công ty TNHH Xalivico	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0106872723	09/06/2015	Cục Thuế Thành phố Hà Nội	233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ
32	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0102459554	24/10/2024	Cục Thuế Thành phố Hà Nội	Số 7, đường Bằng Lăng 1, KĐT Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ
33	Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0106339402	18/10/2013	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ; thu chi hộ
34	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 4200402472	06/04/2000	Phòng ĐKKD Tỉnh Khánh Hòa	Cây số 15, Km 1497, Phường Bắc Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ; đi/cho vay, lãi đi/cho vay
35	Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0100111472	04/01/2011	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ; hợp tác kinh doanh; Lợi nhuận được chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh; cho/ đi vay, lãi cho/đi vay; đặt cọc

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của ĐHCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
36	Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VinES Hà Tĩnh	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 3002233421	21/09/2021	Cục Thuế Hà Tĩnh	Khu Kinh tế Vũng Áng, Phường Vũng Áng, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ
37	Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 4201954042	21/04/2022	Cục Thuế Tỉnh Khánh Hoà	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ
38	Công ty TNHH Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0108520364	20/11/2018	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ
39	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0108321672	12/06/2018	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hòa Lạc, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ
40	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0110873568	28/10/2024	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Cho vay, đi vay; lãi cho/đi vay, nhận cổ tức; cung cấp hàng hóa và dịch vụ
41	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0110873550	28/10/2024	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Cho vay, đi vay; lãi cho/ đi vay; góp vốn; cung cấp hàng hóa và dịch vụ
42	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 4201550586	11/03/2013	Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ; đi vay; lãi đi vay, hợp đồng hợp tác kinh doanh

STT	Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/ĐD của ĐHCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
43	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0318269852	17/01/2024	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Đi vay, cho vay; lãi đi/cho vay
44	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0317164455	22/02/2022	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024, 2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ; Thu chi hộ; hợp tác kinh doanh; Lợi nhuận được chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh
45	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0105850244	11/04/2012	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Số 7 Đường Bằng Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ; hợp tác kinh doanh; Lợi nhuận được chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh; lãi đặt cọc phải trả.
46	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0106250673	05/08/2013	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Số 7 Đường Bằng Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/ cung cấp hàng hóa và dịch vụ; Thu chi hộ; hợp tác kinh doanh; Lợi nhuận được chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh; lãi đặt cọc phải trả
47	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0104179545	17/09/2009	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Số 7 Đường Bằng Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/cung cấp hàng hóa và dịch vụ
48	Công ty TNHH phát triển công viên trung tâm	Bên có liên quan	Giấy CN ĐKDN số: 0107457624	02/06/2016	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy Phường Cầu Giấy Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Mua/cung cấp hàng hóa và dịch vụ
49	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0111266358	-	-	Tòa nhà văn phòng Techno Park, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Không có giao dịch
50	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty con	Giấy CN ĐKDN số: 0109727530	-	-	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Năm 2025	27/2024/NQ-HĐQT-VH ngày 30/12/2024	Hợp đồng hợp tác kinh doanh

## Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư trong năm 2025

Vinhomes đã tổ chức và tham dự hơn

# 100

CUỘC HỌP, HỘI ĐÀM, CHUYẾN THAM QUAN, KHẢO SÁT DỰ ÁN

# 13

HỘI THẢO TRONG & NGOÀI NƯỚC

Bộ phận Quan hệ Cổ đông phối hợp tổ chức

# 02

ANALYST/INVESTOR TOUR

Vinhomes bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan, bảo đảm tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ lẻ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài. Vinhomes cam kết cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư các thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh của Công ty qua website. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, tài liệu gặp mặt cổ đông hàng quý, báo cáo tài chính và thông cáo báo chí về tình hình tài chính của Công ty bằng tiếng Việt và tiếng Anh được cập nhật đồng thời và có thể truy cập và tải về từ trang web [www.vinhomes.vn](http://www.vinhomes.vn), mục Quan hệ Cổ đông.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông của Vinhomes phối hợp chặt chẽ với Phòng Quan hệ Cổ đông của Vingroup duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông thông qua các sự kiện như ĐHCĐ thường niên, gặp gỡ nhóm nhà đầu tư, các cuộc họp với chuyên gia phân tích, họp quý với nhà đầu tư, các hội nghị nhà đầu tư trong nước và nước ngoài dưới hình thức trực tiếp và trực tuyến. Các hoạt động này là cầu nối giúp gắn kết Công ty với cổ đông và nhà đầu tư với Công ty, nhằm cập nhật thường xuyên các thông tin về hoạt động kinh doanh và tình hình

tài chính của Vinhomes. Các sự kiện này còn có sự tham gia của lãnh đạo cấp cao nhằm giúp nhà đầu tư và cổ đông hiểu rõ hơn về định hướng chiến lược của Vinhomes.

Phòng Quan hệ Cổ đông duy trì đẩy mạnh tổ chức các cuộc họp trực tiếp và chuyến thăm dự án bên cạnh các cuộc họp trực tuyến để cập nhật kịp thời cho nhà đầu tư về tình hình hoạt động của Công ty. Trong năm, Vinhomes đã tổ chức hơn 100 cuộc họp, hội đàm, chuyến tham quan, khảo sát dự án và tham dự 13 hội thảo trong nước và ngoài nước, gặp gỡ hàng trăm nhà đầu tư nhằm phát triển mối quan hệ với đối tác hiện hữu và tiềm năng. Bên cạnh đó, Bộ phận Quan hệ Cổ đông cũng đã phối hợp tổ chức 2 chuyến Analyst/Investor Tour, đưa gần 100 nhà đầu tư, đại diện ngân hàng từ nhiều quốc gia đến thăm các dự án đã và đang phát triển của Công ty.

Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư của Vinhomes sẽ tiếp tục phát huy các hoạt động của mình trong tương lai. Chúng tôi luôn cố gắng nhanh chóng phản hồi những yêu cầu của nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích. Quý vị có thể liên lạc với chúng tôi qua địa chỉ email: [ir@vinhomes.vn](mailto:ir@vinhomes.vn).



Phối cảnh Vinhomes Ocean City (Hung Yên)

## Lịch sự kiện 2025 – Quan hệ nhà đầu tư

### Quý I

Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2024

Hội thảo “Vietnam Access Day 2025” do Công ty Cổ phần chứng khoán Vietcap tổ chức

Hội nghị "Tiêu điểm tín dụng Việt Nam 2025: Tăng trưởng, tín dụng và thị trường vốn trong kỷ nguyên mới"

### Quý II

Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2025

Hội nghị Tín dụng Việt Nam

Hội nghị trực tuyến năm 2025 của Morgan Stanley

Hội thảo "Nghị quyết 68-NQ/TW về phát triển kinh tế tư nhân: Cơ hội nào cho các doanh nghiệp niêm yết và công ty đại chúng"

### Quý III

Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2025

Hội nghị Đầu tư Techcombank 2025

Chương trình Tham quan Doanh nghiệp Việt Nam dành cho Nhà đầu tư do J.P. Morgan tổ chức

Chương trình Vietcap Insight Tour (Chuyến tham quan doanh nghiệp dành cho nhà đầu tư do Vietcap tổ chức)

Ngày Doanh nghiệp Việt Nam tại Singapore 2025 do HOSE và Daiwa tổ chức

Diễn đàn Nhà đầu tư CITIC CLSA 2025 (Hong Kong)

HOSE - Hội thảo hướng dẫn CBTT ESG theo ngành - ngành BĐS - Xây dựng

### Quý IV

Điện đàm cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2025

Hội thảo giới thiệu sổ tay công bố thông tin Trái phiếu xanh

## Lịch tài chính

### Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngày 29 tháng 04 năm 2025	Công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2025
Ngày 30 tháng 07 năm 2025	Công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2025
Ngày 30 tháng 10 năm 2025	Công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2025
Ngày 30 tháng 01 năm 2026	Công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2025

### Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (dự kiến)

Tháng 04 năm 2026	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý I năm 2026
Tháng 07 năm 2026	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý II năm 2026
Tháng 10 năm 2026	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý III năm 2026
Tháng 01 năm 2027	Dự kiến công bố Báo cáo tài chính Quý IV năm 2026

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

**132**

Tầm nhìn bền vững

**134**

Các số liệu ấn tượng về phát triển bền vững tại Vinhomes năm 2025

**136**

Chiến lược phát triển bền vững

**146**

Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững 2025

**167**

Phụ lục về quản trị và tuân thủ

# Tầm nhìn bền vững

Vinhomes xác định phát triển bền vững là một trong những trụ cột quan trọng trong chiến lược tăng trưởng dài hạn của Công ty. Theo đó, Vinhomes theo đuổi mô hình phát triển đô thị tích hợp xanh, đồng bộ và hiện đại, lấy con người làm trung tâm, đồng thời chú trọng quản lý hiệu quả các tác động môi trường, gia tăng giá trị xã hội và nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp.

Trong bối cảnh biến đổi khí hậu ngày càng rõ rệt, yêu cầu minh bạch thông tin ngày càng cao và kỳ vọng của nhà đầu tư đối với các doanh nghiệp niêm yết ngày càng gia tăng, Vinhomes từng bước tích hợp các yếu tố **Môi trường – Xã hội – Quản trị (ESG)** vào toàn bộ chuỗi giá trị hoạt động, từ phát triển dự án, vận hành khu đô thị đến quản trị doanh nghiệp. Cách tiếp cận này giúp nâng cao khả năng chống chịu trước các biến động của môi trường kinh doanh, tối ưu hiệu quả vận hành, tăng cường quản trị rủi ro và tạo ra giá trị bền vững cho cổ đông, khách hàng, cư dân, người lao động, đối tác cũng như cộng đồng.

Ban Lãnh đạo Công ty xác định phát triển bền vững là mục tiêu xuyên suốt, được triển khai theo từng giai đoạn phù hợp với định hướng phát triển của Vinhomes, yêu cầu của thị trường vốn và chiến lược phát triển bền vững của Việt Nam.

Theo cơ chế quản trị phát triển bền vững tại Vinhomes, **Hội đồng quản trị** giữ vai trò định hướng và giám sát việc triển khai chiến lược phát triển bền vững của Công ty. Các vấn đề liên quan đến ESG được xem xét trong quá trình xây dựng chiến lược kinh doanh dài hạn, quản trị rủi ro và đánh giá hiệu quả hoạt động. Nhằm tăng cường hiệu quả triển khai các sáng kiến phát triển bền vững, Công ty đã thành lập **Ủy ban Phát triển Bền vững** với sự tham gia của đại diện các khối chức năng liên quan. Ủy ban có trách nhiệm hỗ trợ Ban điều hành trong việc xây dựng, triển khai và theo dõi thực hiện các chương trình, mục tiêu và sáng kiến ESG của Công ty.

**Ban điều hành** chịu trách nhiệm tổ chức triển khai chiến lược và các mục tiêu phát triển bền vững trong toàn bộ hoạt động của Công ty, trong đó **Tổng Giám đốc** là người chịu trách nhiệm cao nhất trong việc điều phối và giám sát việc thực hiện các sáng kiến ESG. Ban điều hành định kỳ đánh giá kết quả thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững, đồng thời triển khai các biện pháp cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả quản lý ESG trong toàn hệ thống.

Vinhomes hiện thực hóa tầm nhìn phát triển bền vững thông qua các định hướng trọng tâm sau:

**Phát triển các Khu đô thị quy hoạch tổng thể (Master Planned Communities)** với hệ sinh thái tiện ích toàn diện, đáp ứng phần lớn các nhu cầu sinh hoạt, học tập, chăm sóc sức khỏe, mua sắm và giải trí của cư dân, góp phần giảm tải cho các đô thị lớn và kiến tạo cộng đồng bền vững tại địa phương.

**Thúc đẩy hoạt động kinh doanh thích ứng với biến đổi khí hậu**, phù hợp với lộ trình hướng tới mục tiêu phát thải ròng bằng không (Net Zero) của Việt Nam, đồng thời tăng cường sử dụng năng lượng sạch và các giải pháp phát triển bền vững.

**Tối ưu hiệu quả kinh tế** nhằm đảm bảo tăng trưởng ổn định và bền vững cho doanh nghiệp.

**Thiết kế và quy hoạch thân thiện với môi trường**, đồng thời nghiên cứu và triển khai các giải pháp sáng tạo nhằm mang lại điều kiện sống tối ưu cho khách hàng, đồng thời bảo tồn cảnh quan và môi trường tại các khu vực có dự án.

**Xây dựng và duy trì quan hệ hợp tác bền vững** với cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng, trên cơ sở chia sẻ các giá trị và mục tiêu phát triển dài hạn.

**Tăng cường hệ thống quản trị nội bộ trên nền tảng bền vững**, góp phần tạo ra giá trị lâu dài cho các dự án và toàn bộ hệ sinh thái phát triển của Vinhomes.





# Các số liệu ấn tượng về phát triển bền vững tại Vinhomes năm 2025

Tổng lượng nước tái sử dụng năm 2025

171.383 M<sup>3</sup> NƯỚC

Tổng số giờ đào tạo

365.378 GIỜ

Tỷ lệ thành viên HĐQT là nữ

37%

Lượng điện tiêu thụ giảm

31% SO VỚI 2024

Tỷ lệ CBNV hài lòng với Môi trường Làm việc và Văn hóa Công ty

88,9%

# Chiến lược phát triển bền vững

## Gắn kết toàn diện với các bên liên quan

Sự gắn kết các bên liên quan là một phần quan trọng trong tiến trình phát triển bền vững, giúp đảm bảo rằng tất cả các bên liên quan đều được tham gia vào quá trình ra quyết định, từ đó tăng cường sự hỗ trợ và giảm thiểu các rủi ro tiềm ẩn. Vinhomes xác định các bên liên quan trọng yếu bao gồm: cổ đông và nhà đầu tư, khách hàng và cư dân, cộng đồng địa phương, cơ quan quản lý nhà nước, người lao động, đối tác và nhà cung cấp.

Vinhomes hướng tới mục tiêu hài hòa lợi ích của các bên liên quan nhằm xây dựng mối quan hệ bền vững dựa trên sự tin cậy, minh bạch và chuẩn mực đạo đức. Để có được những đổi mới hợp lý trong công tác quản trị, cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để tạo ra tăng trưởng kinh tế, đóng góp cho xã hội và môi trường, Vinhomes luôn lắng nghe, tiếp thu những ý kiến đóng góp của từng bên đối với các hoạt động và cố gắng đáp ứng tối đa mong muốn của các bên liên quan bằng sự tận tâm.

Bên liên quan	Cách thức gắn kết	Mối quan tâm của bên liên quan	Mục tiêu và hành động của Vinhomes
Cổ đông và Nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên, lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản</li> <li>Công bố thông tin định kỳ và kịp thời trên các trang thông tin điện tử đại chúng theo quy định</li> <li>Tổ chức các cuộc họp báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hàng quý</li> <li>Thường xuyên tham dự hội thảo do các công ty chứng khoán và ngân hàng đầu tư trong và ngoài nước tổ chức để cập nhật thông tin cho nhà đầu tư;</li> <li>Phối hợp với Phòng Quan hệ cổ đông của các công ty con trong Tập đoàn Vingroup tổ chức các chuyến tham quan hệ sinh thái Vingroup – Vinhomes hàng năm</li> <li>Giải đáp các câu hỏi, thắc mắc của cổ đông và nhà đầu tư thông qua hòm thư: ir@vinhomes.vn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tình hình kinh doanh và hiệu quả sử dụng vốn</li> <li>Trả cổ tức</li> <li>Năng lực và thực tiễn quản trị doanh nghiệp</li> <li>Minh bạch thông tin, tuân thủ quy định và đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư</li> <li>Trách nhiệm môi trường và xã hội</li> <li>Quản lý chuỗi cung ứng</li> <li>Quản trị nhân sự</li> <li>Giá trị doanh nghiệp và giá trị thị trường của cổ phiếu</li> <li>Đảm bảo phát triển bền vững trong dài hạn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững</li> <li>Quản trị minh bạch, công bằng để bảo vệ quyền lợi của cổ đông</li> <li>Công bố thông tin đầy đủ, kịp thời, và lấy ý kiến cổ đông đối với các quyết định quan trọng thông qua các kỳ họp ĐHCĐ hoặc bằng văn bản</li> <li>Tạo cơ hội cho cổ đông, nhà đầu tư gặp gỡ Ban lãnh đạo để hiểu rõ chiến lược kinh doanh của Vinhomes</li> <li>Tăng cường công bố thông tin về quản trị, môi trường và xã hội trong Báo cáo thường niên và trên các kênh IR; duy trì đối thoại định kỳ với nhà đầu tư để tiếp nhận phản hồi và nâng cao chất lượng công bố.</li> </ul>
Khách hàng và cư dân	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cung cấp thông tin đầy đủ và kịp thời về sản phẩm và dịch vụ, chương trình khuyến mại, chính sách bán hàng trên trang web và bản tin</li> <li>Tương tác trực tiếp và truyền thông xã hội với khách hàng</li> <li>Thiết lập đường dây nóng 24/7 để chăm sóc khách hàng</li> <li>Thường xuyên tổ chức các chương trình khách hàng thân thiết, các chương trình ưu đãi thuộc hệ sinh thái Vingroup và các hoạt động chăm sóc khách hàng</li> <li>Khảo sát mức độ hài lòng của khách hàng và cư dân</li> <li>Tham gia các cuộc họp hội nghị nhà chung cư</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cam kết về chất lượng sản phẩm và dịch vụ, duy trì uy tín thương hiệu trên thị trường</li> <li>Dễ dàng tiếp cận thông tin về sản phẩm/dịch vụ qua các kênh</li> <li>Được hỗ trợ cung cấp thông tin nhanh chóng, chính xác, tư vấn có chất lượng để đưa ra quyết định lựa chọn sản phẩm/dịch vụ</li> <li>Đảm bảo sức khỏe và an toàn</li> <li>Vật liệu và sản phẩm bền vững</li> <li>Hoạt động chăm sóc khách hàng tốt, giải quyết khiếu nại nhanh chóng, thuận tiện, điều khoản rõ ràng.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đảm bảo thực hiện các cam kết về chất lượng sản phẩm và dịch vụ.</li> <li>Luôn mang đến những trải nghiệm tốt nhất cho khách hàng.</li> <li>Cải thiện thiết kế, cảnh quan, môi trường sống, tiện nghi. Phối hợp với các đơn vị trong cùng Tập đoàn mẹ Vingroup để mang tới nhiều đặc quyền cho khách hàng, tạo sự thuận tiện và giá trị vượt trội cho khách hàng/cư dân</li> <li>Lấy chữ tâm làm nền tảng cho hoạt động kinh doanh và đặt khách hàng lên hàng đầu. Đảm bảo khách hàng luôn được tôn trọng và phục vụ với thái độ tận tâm và đúng mực</li> <li>Lắng nghe khách hàng để hiểu rõ nhu cầu và cân bằng lợi ích của khách hàng với lợi ích của Công ty. Xây dựng đội ngũ tư vấn có trình độ chuyên môn cao để cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác</li> <li>Giữ chữ tín với khách hàng trong mọi lời nói và hành động. Nỗ lực hết mình để thực hiện đúng các cam kết với khách hàng</li> <li>Nắm bắt xu thế để nâng cao chất lượng dịch vụ và chủ động cung cấp sản phẩm và dịch vụ vượt trội, đồng thời tùy chỉnh sản phẩm dựa trên nhu cầu của khách hàng</li> <li>Thường xuyên tổ chức các chương trình cộng đồng để gắn kết cư dân, kiến tạo môi trường sống văn minh</li> </ul>

Bên liên quan	Cách thức gắn kết	Mối quan tâm của bên liên quan	Mục tiêu và hành động của Vinhomes
Cộng đồng địa phương	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoạt động thiện nguyện</li> <li>Các cuộc họp, hội nghị, diễn đàn, đối thoại với cộng đồng/cơ quan quản lý</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Các vấn đề về môi trường, khí hậu, chất thải và năng lượng</li> <li>Các hoạt động thiện nguyện, kết nối cộng đồng</li> <li>Việc làm và lao động</li> <li>Phát triển kinh tế, cơ sở hạ tầng địa phương</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiến hành các nghiên cứu, đánh giá tác động môi trường và cộng đồng trước khi triển khai các dự án</li> <li>Xây dựng các công trình biểu tượng, khu đô thị kiểu mẫu tại các tỉnh thành phố nơi có dự án của Vinhomes; tổ chức các chương trình văn hóa – nghệ thuật, thu hút hàng trăm nghìn lượt khách, qua đó tích cực nâng cao hình ảnh và kinh tế địa phương</li> <li>Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp lý về bảo vệ môi trường, khí hậu, chất thải và năng lượng. Bảo tồn tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường tự nhiên, phát triển các thành phố sinh thái, xanh và thông minh, đồng thời hướng tới mục tiêu phát thải ròng bằng 0 vào năm 2026</li> <li>Đề cao cam kết trách nhiệm xã hội, lấy con người làm trung tâm, phát triển bền vững các sản phẩm, dịch vụ vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người</li> <li>Thường xuyên trao đổi, sẵn sàng phối hợp với cơ quan quản lý địa phương để cải thiện môi trường và đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng địa phương</li> <li>Tại mỗi địa bàn hoạt động, huy động lực lượng lao động địa phương, tạo việc làm mới và nâng cao phúc lợi xã hội tại các khu vực mà Công ty hoạt động</li> <li>Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện, giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn trong xã hội</li> </ul>
Cơ quan quản lý nhà nước	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tham gia các cuộc họp trực tiếp hoặc thông qua văn bản với chính quyền địa phương</li> <li>Tuyên bố chính thức bằng văn bản hoặc lời nói</li> <li>Tham gia các hiệp hội thương mại và các tổ chức chính sách công</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Góp phần tăng trưởng bền vững cho nền kinh tế</li> <li>Tuân thủ các quy định pháp luật</li> <li>Gia tăng cơ hội việc làm và thu nhập cho người lao động</li> <li>Đồng hành cùng chính phủ trong các nỗ lực ở cấp độ doanh nghiệp về vấn đề khí hậu, môi trường và năng lượng</li> <li>Đóng góp vào việc phát triển chính sách công</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tham gia các hội nghị, hội thảo do cơ quan quản lý nhà nước hoặc các tổ chức, hiệp hội tổ chức để đóng góp ý kiến xây dựng ngành bất động sản phát triển lành mạnh</li> <li>Giám sát chặt chẽ việc tuân thủ các chính sách và quy định của nhà nước</li> <li>Đóng góp ý kiến cho các dự thảo chính sách, văn bản pháp luật</li> <li>Đề xuất các giải pháp, chính sách phù hợp, có tác động tích cực đến doanh nghiệp, khách hàng, ngành và cộng đồng cho cơ quan quản lý</li> <li>Đề xuất các sáng kiến chống biến đổi khí hậu, giảm phát thải khí nhà kính, nhằm tác động tích cực tới môi trường</li> </ul>

Bên liên quan	Cách thức gắn kết	Mối quan tâm của bên liên quan	Mục tiêu và hành động của Vinhomes
Người lao động	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ban hành và truyền thông về các chính sách, hoạt động của Công ty thông qua bản tin điện tử, các cuộc họp nhóm và toàn Công ty, phương tiện truyền thông xã hội</li> <li>Tổ chức chương trình đào tạo phát triển cá nhân và nghề nghiệp</li> <li>Khảo sát mức độ hài lòng của người lao động</li> <li>Thiết lập cơ chế trao đổi, giải quyết khiếu nại thông qua đường dây nóng, email và thư của ban lãnh đạo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chế độ làm việc, chính sách lương, thưởng và phúc lợi hấp dẫn và đảm bảo công bằng</li> <li>Hệ thống đánh giá nhân sự minh bạch, hiệu quả</li> <li>Cơ hội việc làm đa dạng và toàn diện</li> <li>Cơ hội học tập và phát triển sự nghiệp</li> <li>Môi trường và điều kiện làm việc an toàn và lành mạnh</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coi người lao động là tài sản quý giá nhất của công ty</li> <li>Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn, nơi mỗi nhân viên đều được trân trọng và phát huy tối đa tiềm năng</li> <li>Thực hiện các chính sách phúc lợi ưu việt, tạo điều kiện thu nhập cao, mang đến cơ hội học tập và phát triển sự nghiệp công bằng cho tất cả nhân viên</li> <li>Chú trọng tổ chức các hoạt động tập thể, văn hóa thể thao nhằm tăng tính gắn kết giữa người lao động</li> </ul>
Đối tác và Nhà cung cấp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Email, công văn</li> <li>Đường dây nóng</li> <li>Họp mặt, hội thảo</li> <li>Đánh giá định kỳ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tác động môi trường</li> <li>Quyền con người và thực hành an toàn sức khỏe lao động</li> <li>Nguyên vật liệu</li> <li>Đa dạng nhà cung cấp</li> <li>Quản lý chuỗi cung ứng</li> <li>Minh bạch và công bố thông tin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duy trì mối quan hệ với nhà cung cấp, đối tác kinh doanh dựa trên tinh thần tôn trọng, sự công bằng, minh bạch và cùng có lợi</li> <li>Lựa chọn nhà cung cấp dựa trên các tiêu chí bao gồm tuân thủ pháp luật, nhân quyền, cũng như cam kết bảo vệ môi trường và phát triển bền vững</li> <li>Tôn trọng và cam kết đảm bảo sự an toàn thông tin của đối tác</li> </ul>

## Chiến lược và mục tiêu phát triển bền vững

Với vai trò là chủ đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam, chúng tôi quan niệm và xác định rằng chiến lược phát triển bền vững đóng vai trò vô cùng quan trọng, là thành phần không thể thiếu trong chiến lược kinh doanh.

Vinhomes tập trung vào việc giảm thiểu tác động tiêu cực của hoạt động sản xuất kinh doanh đối với môi trường tự nhiên, bao gồm việc quản lý hiệu quả năng lượng, sử dụng tài nguyên bền vững, giảm phát thải khí nhà kính, tăng cường sử dụng năng lượng tái tạo.

Các định hướng của Công ty nhất quán với 10 nguyên tắc của Hiệp ước Toàn cầu của Liên hợp quốc về nhân quyền, lao động, môi trường và chống tham nhũng. Chúng tôi nuôi dưỡng và thúc đẩy sự đa dạng, công bằng và hòa nhập vào đạo

đức kinh doanh của mình một cách toàn diện và minh bạch. Yếu tố con người luôn đi đầu trong các quyết định kinh doanh của Công ty, khuyến khích cán bộ nhân viên đổi mới sáng tạo, có khát vọng và đồng lòng cùng phát triển. Chúng tôi đảm bảo rằng tất cả các hoạt động của mình đều tuân thủ các tiêu chuẩn cao về an toàn và sức khỏe, thực hiện nghiêm ngặt các biện pháp quản lý rủi ro, hoạt động trong mối quan hệ tương hỗ với cộng đồng và thúc đẩy sự phát triển của địa phương thông qua hỗ trợ các chương trình nâng cao xã hội.

Chiến lược phát triển bền vững của Công ty đảm bảo sự cân bằng, hài hòa lợi ích của các bên liên quan để tối ưu kinh tế, tăng trưởng một cách hiệu quả, bền vững và tập trung vào ba trụ cột: Môi trường – Xã hội – Quản trị (E-S-G).

## Vinhomes coi phát triển bền vững là cốt lõi chiến lược, giảm tác động môi trường và thúc đẩy tăng trưởng dài hạn.



## Chiến lược và mục tiêu phát triển bền vững của Vinhomes được xây dựng hướng đến các khía cạnh trọng tâm sau:



### MÔI TRƯỜNG

Kiến tạo không gian sống Xanh – Thông minh – Bền vững

- Tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Thực hiện kinh tế tuần hoàn thông qua việc phân loại chất thải tại nguồn, tái chế phế liệu; Từng bước dừng và tiến tới loại bỏ hoàn toàn nhựa dùng một lần trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Phát thải ròng bằng 0 vào năm 2050 như cam kết của Chính phủ Việt Nam tại COP26.
- Tăng cường sử dụng năng lượng tái tạo đóng góp vào xây dựng tương lai bền vững.
- Tiết kiệm các nguồn tài nguyên, hạn chế phát thải, kiến tạo không gian sống gắn gũi với thiên nhiên, góp phần bảo vệ đa dạng sinh học.
- Cải thiện không ngừng hiệu suất môi trường, giảm thiểu các tác động thông qua thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu thân thiện môi trường.
- Xây dựng và thực hành các chính sách liên quan đến nguồn cung ứng để mua sắm bền vững, có trách nhiệm.



### XÃ HỘI

Xây dựng môi trường làm việc đoàn kết, vững mạnh, vì sự phát triển thịnh vượng của cộng đồng

- Áp dụng các chính sách nhân sự ưu việt, đãi ngộ tốt và cơ hội phát triển nghề nghiệp công bằng cho nhân viên các cấp;
- Kiến tạo môi trường làm việc đoàn kết, vững mạnh, đa dạng, công bằng và hòa nhập cho toàn thể nhân viên Vinhomes.
- Bồi dưỡng tinh thần đoàn kết thông qua các hoạt động đoàn thể, cộng đồng.
- Hướng tới một tương lai không có tai nạn và thương tích tại nơi làm việc.
- Tập trung phát triển nguồn nhân lực bền vững thông qua các khóa đào tạo cho toàn thể CBNV.
- Nâng cao phúc lợi xã hội tại các khu vực mà Vinhomes phát triển và vận hành dự án.
- Thể hiện tinh thần trách nhiệm xã hội đối với đối tác, khách hàng, đồng nghiệp và cộng đồng.



### QUẢN TRỊ

Quản trị doanh nghiệp bền vững

- Không ngừng đổi mới, nâng cao hệ thống quản trị doanh nghiệp.
- Tuân thủ quy định pháp luật, thực hiện tiêu chuẩn đạo đức trong các hoạt động kinh doanh, đảm bảo tính minh bạch, liêm chính.
- Nâng cao năng lực quản trị rủi ro, an toàn thông tin.

## Đô thị “Net Zero”

Đối mặt với những thách thức do biến đổi khí hậu và ô nhiễm môi trường, Vinhomes tích cực đầu tư **phát triển các Đại đô thị và tương lai là Siêu đô thị theo định hướng phát thải ròng bằng không (Net Zero)** và đáp ứng các tiêu chuẩn công trình xanh quốc tế:

- Thúc đẩy quá trình khử carbon và phục hồi đô thị là nhiệm vụ ưu tiên của các kiến trúc sư tại Vinhomes. Các nguyên tắc thiết kế của “Kiến trúc bền vững – Vì một tương lai không carbon” được khuyến khích áp dụng, bao gồm chú trọng đến hệ sinh thái môi trường tự nhiên, giảm lượng CO<sub>2</sub> trong các dự án thông qua việc sử dụng hiệu quả năng lượng, tối ưu hóa sử dụng năng lượng tái tạo
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (nước, nước thải, rác tái chế), hạ tầng cung cấp năng lượng sạch, hạ tầng viễn thông hiện đại, phát triển đồng bộ và toàn diện
- Phát triển cơ sở hạ tầng giao thông công cộng và thúc đẩy điện khí hóa, gồm xe buýt điện và hệ thống trạm sạc được đầu tư, khuyến khích cư dân và cộng đồng người dân địa phương chuyển sang phương tiện xanh, an toàn với môi trường
- Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng tái chế, thân thiện với môi trường để giảm tác động trực tiếp và gián tiếp đến môi trường
- Áp dụng Internet vạn vật (IoT), dữ liệu lớn và điện toán đám mây để quản lý năng lượng thông minh trong các hệ thống quản lý xây dựng và giao thông, giúp trực quan hóa thông tin, kiểm soát hiệu quả tài nguyên và mức năng lượng tiêu thụ

## Đô thị Vị nhân sinh

Một mục tiêu quan trọng khác trong chiến lược phát triển bền vững của Vinhomes là **phát triển Đô thị Vị nhân sinh**. Mục tiêu này được thực hiện thông qua việc kiến tạo môi trường sống thích hợp nhất, thuận tiện nhất, an toàn, bền vững và hạnh phúc nhất có thể cho người dân:

- Các tiện ích, dịch vụ như bệnh viện, trường học, trung tâm thương mại, công viên, quảng trường, sân chơi, khu thể thao, khu vui chơi giải trí, khu vực cho các hoạt động cộng đồng được xây dựng trong bán kính phù hợp và dễ tiếp cận, đảm bảo chất lượng cuộc sống cho cư dân
- Các hoạt động cộng đồng được đẩy mạnh nhằm thúc đẩy lối sống xanh, văn minh và hiện đại, kết nối con người để hoàn thiện mảnh ghép cuối cùng cho những đô thị đáng sống trên thế giới

Một mục tiêu quan trọng khác trong chiến lược phát triển bền vững của Vinhomes là **phát triển Đô thị Vị nhân sinh**



## Vinhomes trong tham chiếu với 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc




Năm 2015, Liên Hợp Quốc đã thiết lập 17 Mục tiêu Phát triển Bền vững (SDGs) bao quát các mục tiêu và lộ trình phát triển bền vững ở cả ba khía cạnh là tăng trưởng kinh tế, xóa đói giảm nghèo và bảo vệ môi trường.

Với tầm nhìn trở thành chủ đầu tư hàng đầu Việt Nam, dẫn dắt thị trường bất động sản trong nước phát triển bền vững và vươn tầm quốc tế, chúng tôi hiểu rằng việc tích hợp các Mục tiêu Phát triển Bền vững của Liên Hợp Quốc vào chuỗi giá trị và hoạt động của chúng tôi là điều tất yếu, không





chỉ mang lại những tác động tích cực cho xã hội mà còn giúp ích cho các hoạt động kinh doanh của chúng tôi thông qua việc bám sát các chiến lược đã đề ra.

Theo đó, Vinhomes luôn chủ động xác định các mục tiêu trọng yếu, từ đó có sự tham vấn sớm giữa Viện thiết kế và các bên liên quan khác để phát triển hoạt động kinh doanh phù hợp với tầm nhìn và chiến lược ngay từ những bước đầu tiên.

## CÁC HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU CỦA VINHOMES TRONG THAM CHIẾU VỚI 17 MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HỢP QUỐC

Các Mục tiêu PTBV của LHQ	Đóng góp của Vinhomes
<p>Xóa nghèo; xóa đói</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Với đặc thù kinh doanh là phát triển và xây dựng các khu đô thị mới trên khắp Việt Nam, Vinhomes ưu tiên sử dụng nguồn nguyên vật liệu sẵn có tại địa phương, giúp nội địa hóa chuỗi cung ứng của Vinhomes, phát triển nguồn nguyên liệu đáng tin cậy cho nhu cầu sử dụng trong tương lai và nâng cao năng lực của các nhà cung cấp. Ngoài ra, tại mỗi địa bàn hoạt động, Công ty cũng ưu tiên tận dụng nguồn nhân lực tại chỗ, tạo công ăn việc làm và thúc đẩy kinh tế địa phương.</li> <li>Năm 2025, Vinhomes ra mắt “Happy Home” – Thương hiệu Nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập trung bình và thấp. Mở đầu với dự án Happy Home Trảng Cát với tiêu chuẩn bàn giao hiện đại, đúng với tinh thần “Vi một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người”.</li> </ul>
<p>Cuộc sống khỏe mạnh; giáo dục có chất lượng; bình đẳng giới; tăng trưởng việc làm và kinh tế ở mức lành mạnh; giảm bất bình đẳng</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tại Vinhomes, chúng tôi đề cao và thúc đẩy tính đa dạng và bình đẳng giới, đồng thời đặt ra mục tiêu tăng tỷ lệ lãnh đạo nữ ở tất cả các nhân sự. Hơn nữa, chúng tôi đồng hành trong việc nâng cao vị thế của phụ nữ trong xã hội thông qua một số dự án đầu tư xã hội của mình.</li> <li>Vinhomes đảm bảo tuân thủ Luật Lao động, không có lao động cưỡng bức và lao động trẻ em. Công ty cũng thực hiện đầy đủ các quyền lợi về chế độ thai sản, nuôi con dưới 12 tháng tuổi, tặng quà chúc mừng ngày Phụ nữ Việt Nam, Quốc tế Phụ nữ. Ngoài ra, Vinhomes đã kết hợp với Tập đoàn Bảo hiểm Bảo Việt và Bảo hiểm Dầu khí để xây dựng và triển khai các chương trình, gói bảo hiểm sức khỏe ưu việt dành riêng cho CBNV Vinhomes.</li> <li>Vinhomes liên tục tổ chức các chương trình đào tạo nội bộ, chương trình nâng cao năng lực quản lý, bồi dưỡng, phát triển đội ngũ kế cận.</li> </ul>
<p>Công bằng và thể chế vững mạnh; hợp tác để hiện thực hóa các mục tiêu</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinhomes liên tục tổ chức các chương trình đào tạo nội bộ, chương trình nâng cao năng lực quản lý, bồi dưỡng, phát triển đội ngũ kế cận.</li> <li>Năm 2025, Vinhomes tiếp tục duy trì mức đóng góp cao cho ngân sách nhà nước với 73,2 nghìn tỷ đồng.</li> <li>Vinhomes tạo chuỗi cung ứng đa dạng khi duy trì quan hệ đối tác với các nhà cung cấp địa phương. Điều này giúp giảm chi phí vận chuyển, giảm lượng khí thải carbon (Phạm vi 3<sup>1</sup>) và gián tiếp thúc đẩy nền kinh tế địa phương.</li> </ul>

<sup>1</sup> Phạm vi 3 bao gồm lượng khí thải không phải do chính công ty tạo ra và không phải là kết quả của các hoạt động từ các tài sản do họ sở hữu hoặc kiểm soát, mà bởi những hoạt động mà công ty chịu trách nhiệm gián tiếp, thượng nguồn và hạ nguồn chuỗi giá trị của mình.

Các Mục tiêu PTBV của LHQ	Đóng góp của Vinhomes
<p>Nước sạch và vệ sinh; tiêu dùng và sản xuất có trách nhiệm; sử dụng có trách nhiệm tài nguyên nước; sử dụng có trách nhiệm tài nguyên đất</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinhomes duy trì kiểm tra định kỳ hệ thống nước sinh hoạt và sử dụng trong dự án. 100% nước thải sinh hoạt được xử lý theo quy định của pháp luật. Các trạm xử lý nước thải và quy trình xử lý nước liên tục được cải tiến để xử lý, tái chế và tái sử dụng nước thải trong các hoạt động vận hành.</li> <li>100% các đô thị Vinhomes ký hợp đồng thu gom rác thải sinh hoạt và rác thải nguy hại với các công ty đạt tiêu chuẩn về thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải theo đúng quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường.</li> <li>Tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường, tiếng ồn, khí thải. Đảm bảo an toàn lao động và phòng chống cháy nổ trong các dự án thi công và vận hành khu đô thị Vinhomes.</li> <li>Trong năm 2025, chương trình Sống xanh với các hoạt động bảo vệ môi trường tiếp tục được tổ chức nhằm nâng cao nhận thức cho cộng đồng cư dân Vinhomes.</li> </ul>
<p>Năng lượng sạch và chi phí thấp; hành động ứng phó với biến đổi khí hậu</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinhomes thực hành giám sát tiêu thụ và tối ưu hóa năng lượng qua các năm trong xây dựng mới và vận hành các khu đô thị. Từ năm 2022, Vinhomes chủ động đo lường phát thải khí nhà kính phạm vi 1 và 2 cho hoạt động vận hành.</li> <li>Thúc đẩy việc sử dụng năng lượng sạch và bền vững như năng lượng mặt trời.</li> </ul>
<p>Cuộc sống khỏe mạnh; công nghiệp, đổi mới và cơ sở hạ tầng; đô thị và cộng đồng bền vững; tiêu dùng và sản xuất có trách nhiệm; hành động ứng phó với biến đổi khí hậu; sử dụng có trách nhiệm tài nguyên đất</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tính bền vững được chú trọng xuyên suốt quá trình lập kế hoạch và triển khai dự án. Ngay từ ban đầu, các công trình được ưu tiên sử dụng thiết kế tiết kiệm năng lượng, cảnh quan thoáng mát, mật độ cây xanh cao và ưu tiên lắp đặt tiện ích công cộng để khuyến khích hoạt động thể chất, cải thiện sức khỏe cư dân.</li> <li>Vinhomes tập trung phát triển các khu đô thị nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng bao gồm chiếu sáng, thông gió, sưởi ấm và điều hòa không khí, đồng thời thực hành quản lý tòa nhà bằng cách sử dụng dữ liệu về hiệu suất của tòa nhà. Tiêu biểu là <b>Tòa văn phòng TechnoPark</b> của Vinhomes Ocean Park được Hội đồng Công trình xanh Hoa Kỳ trao <b>chứng chỉ Công trình xanh LEED Platinum V4</b>.</li> <li>Nghiên cứu, phát triển và ứng dụng các công nghệ xây dựng mới và các giải pháp vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường hơn, thay thế cho các sản phẩm xi măng và bê tông truyền thống (như gỗ nhân tạo, gạch giả gỗ, thép sơn giả gỗ, gạch không nung, bê tông đúc sẵn).</li> </ul>
<p>Công bằng và thể chế vững mạnh; hợp tác để hiện thực hóa các mục tiêu</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinhomes xây dựng hệ thống quản trị nội bộ minh bạch, công bằng và hiệu quả, hướng tới các giá trị bền vững.</li> <li>Tham gia vào các cuộc đối thoại công-tư, duy trì quan hệ với cơ quan quản lý nhà nước và cam kết tuân thủ pháp luật.</li> <li>Thúc đẩy hợp tác với các đối tác uy tín toàn cầu để nâng tầm chất lượng sản phẩm.</li> </ul>

# Đánh giá thực hiện các lĩnh vực trọng yếu phát triển bền vững 2025

## Hiệu quả hoạt động và tăng trưởng bền vững

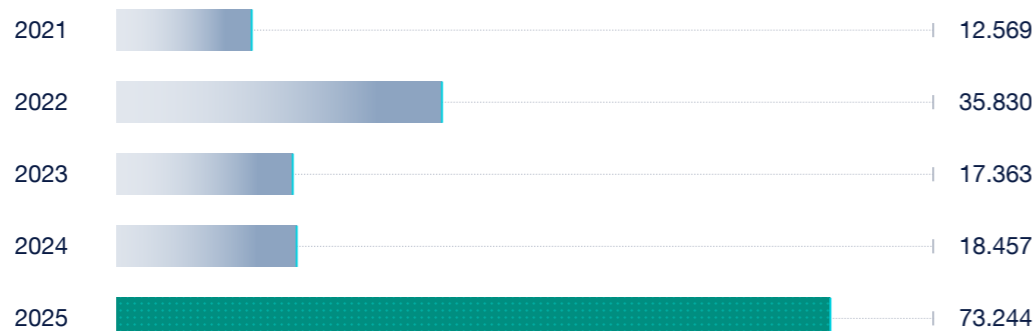
### TÁC ĐỘNG KINH TẾ TRỰC TIẾP

Trong năm 2025, Vinhomes đã ghi nhận tổng doanh thu quy đổi và lợi nhuận sau thuế lần lượt 183,1 nghìn tỷ đồng và 43,3 nghìn tỷ đồng. Tổng số lượng sản phẩm bàn giao trong kỳ đạt hơn 34,3 nghìn sản phẩm. Vinhomes đã nộp tổng cộng hơn 73,2 nghìn tỷ đồng thuế và các khoản đóng góp vào ngân sách nhà nước khác trong năm.

Lợi nhuận sau thuế năm 2025

**43,3** NGHÌN TỶ ĐỒNG

Thuế và các khoản đóng góp ngân sách nhà nước qua các năm (tỷ đồng)



### TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

Vinhomes cam kết đầu tư có trách nhiệm, gián tiếp thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa, du lịch, và chất lượng cuộc sống tại các vùng dự án Vinhomes đã và đang phát triển, đảm bảo sự phát triển hài hòa, phù hợp với chiến lược phát triển chung của địa phương; tạo ra các quần thể có hệ sinh thái đa dạng mang lại giá trị cao không chỉ cho Vinhomes, khách hàng, đối tác mà còn cho cộng đồng.

### 1 KINH TẾ

- Vinhomes hướng tới phát triển và xây dựng các Đại đô thị/Siêu đô thị có quy mô lớn mang tầm vóc quốc tế, góp phần thúc đẩy các địa phương trở thành tâm điểm thu hút đầu tư trong nước và thế giới.
- Thông qua việc thúc đẩy đối thoại công – tư, Vinhomes đảm bảo cộng đồng địa phương được hưởng lợi từ các hoạt động kinh doanh của chính Công ty, đồng thời nâng cao giá trị bất động sản khu vực lân cận các vùng dự án đang được Vinhomes phát triển nhờ các công trình trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn cũng như các cảnh quan và công trình vui chơi giải trí mang quy mô và đẳng cấp quốc tế.
- Đồng hành cùng các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp, Vinhomes thúc đẩy kinh tế địa phương thông qua việc mua sắm nguyên vật liệu, dịch vụ hậu cần từ các doanh nghiệp đối tác trong địa phương, tạo chuỗi cung ứng bền vững và mang lại cơ hội kinh tế mới.
- Đóng góp vào việc phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng thiết yếu tại các khu đô thị Vinhomes và khu vực lân cận trong quá trình phát triển dự án, thực hành liên tục các cam kết trách nhiệm xã hội với hệ thống giao thông đường bộ kết nối vùng đô thị với dự án.

### 2 XÃ HỘI

- Đóng góp trực tiếp và gián tiếp vào việc thúc đẩy nhu cầu lao động, đào tạo và phát triển con người để mở ra cơ hội phát triển sự nghiệp, góp phần nâng cao giá trị người lao động và đời sống tại nhiều vùng và địa phương như Tây Ninh, TP Hồ Chí Minh, Khánh Hòa, nổi bật là khu đô thị Vinhomes Paradise ở Cần Giò 2.870 héc-ta hay các đô thị trọng điểm ở các thành phố lớn khác.
- Nâng cao phúc lợi cho cộng đồng thông qua các hoạt động tài trợ, thiện nguyện vì người nghèo trên khắp cả nước.

### 3 MÔI TRƯỜNG

Quy mô rừng ngập mặn tại Vinhomes Green Paradise

**75.000** HÉC-TA

- Yếu tố môi trường và sự bền vững luôn được Vinhomes chú trọng xuyên suốt các giai đoạn phát triển dự án. Các Đại đô thị Vinhomes được thiết kế với mật độ xây dựng thấp, chỉ khoảng 15% – 19%, dành phần lớn quỹ đất cho hệ thống “máy lọc không khí tự nhiên” bao gồm quần thể cây xanh, công viên, mặt nước và tiện ích công cộng. Được công nhận là ứng viên đầu tiên của “7 kỳ quan đô thị tương lai thế giới” do NewWonders phát động, Vinhomes Green Paradise tại Cần Giò, với mật độ xây dựng chỉ 16%, rừng ngập mặn quy mô hơn 75.000 héc-ta, dành phần lớn diện tích cho cây xanh và mặt nước, được cư dân ví như “lá phổi xanh” của miền Nam đất nước. Ngoài ra, Vinhomes cũng lựa chọn và hợp tác với các đơn vị tư vấn thiết kế kiến trúc, quy hoạch hàng đầu, luôn có mặt trong Top 100 công ty tư vấn kiến trúc hàng đầu thế giới như Gensler, Nikken Sekkei, GMP Architekten, 10 Design để đảm bảo chất lượng vượt trội cho sản phẩm.
- Trong thi công và vận hành dự án, Vinhomes luôn tuân thủ đúng quy định pháp luật trong lĩnh vực bảo vệ môi trường của Việt Nam, đáp ứng các quy định/tiêu chuẩn/quy chuẩn của Nhà nước về chất lượng nước xả thải sinh hoạt, khí thải, chất thải rắn, tiếng ồn. Công ty thực hiện Báo cáo quan trắc môi trường định kỳ hàng năm theo Thông tư 02/2022/TT-BTNMT, đồng thời thực hiện nhiều sáng kiến để đảm bảo các dự án đều được vận hành bền vững và thân thiện với môi trường.
- Vinhomes đã thực thi đầy đủ những chính sách mới trong Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và bổ sung những giải pháp phù hợp trong xây dựng, vận hành, kinh doanh để đảm bảo môi trường sống an toàn, trong lành cho cộng đồng xã hội bằng cách sử dụng vật liệu xây dựng xanh, hệ thống chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, sử dụng nước hiệu quả và thúc đẩy năng lượng tái tạo. Về quản lý chất thải, Vinhomes áp dụng các sáng kiến như sử dụng vật liệu tái chế trong xây dựng, lắp đặt hệ thống xử lý nước thải và phân loại rác thải.



Đường Rừng Sác, Vinhomes Green Paradise (Cần Giò, TP Hồ Chí Minh)

## Quản lý tác động môi trường thông qua lựa chọn vật liệu và tiêu thụ năng lượng

### VẬT LIỆU

Các bộ phận kỹ thuật, Viện thiết kế, Cung ứng đầu thầu, R&D không ngừng nghiên cứu và tìm hiểu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới, thử nghiệm và áp dụng có chọn lọc theo xu hướng phát triển bền vững chung của thế giới như thay thế gạch nung truyền thống đang làm gia tăng lượng khí thải gây ô nhiễm bằng các vật liệu gạch không nung, tấm Acotec, bê tông chung áp, gỗ nhân tạo, gạch giả gỗ, thép sơn giả gỗ, kính Low-E, ngói năng lượng mặt trời v.v.

### NĂNG LƯỢNG TIÊU THỤ

Biến đổi khí hậu là một trong những vấn đề cấp bách toàn cầu hiện nay. Để chủ động ứng phó, tiết kiệm năng lượng là ưu tiên hàng đầu trong các hoạt động xây dựng và vận hành tại Vinhomes và được lồng ghép vào các chiến lược phát triển bền vững hàng năm.

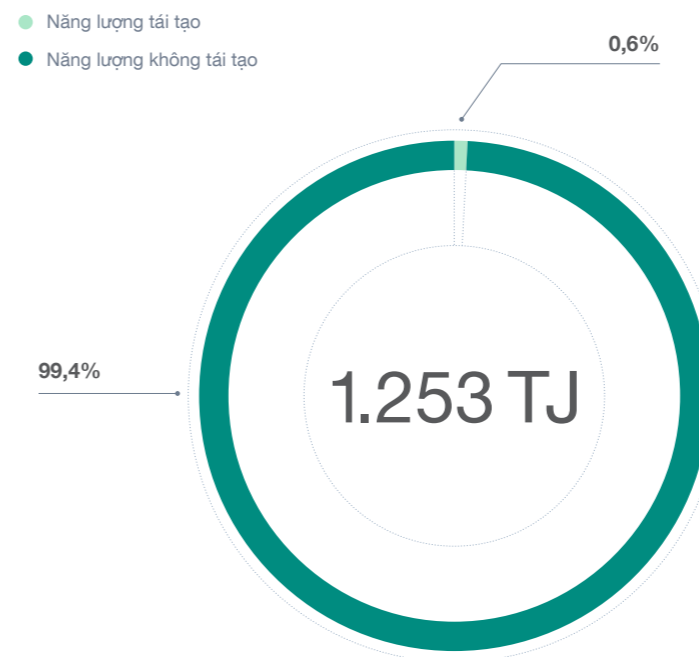
Vinhomes đã chủ động đo lường năng lượng tiêu thụ trong một số hoạt động của Công ty, từ đó lập kế hoạch kiểm soát, đề xuất những biện pháp thích hợp để tăng cường hiệu suất năng lượng. Cụ thể, trong hoạt động quản lý vận hành khu đô thị, Vinhomes đã tiêu thụ tổng cộng 1.253 TJ năng lượng trong năm. Các nguồn năng lượng tiêu thụ bao gồm điện năng, dầu, xăng, dầu nhớt và điện năng lượng mặt trời, chiếm lần lượt 92,6%, 0,6%, 6,2%, 0% và 0,6%.

So với năm 2024, tổng mức tiêu thụ năng lượng tăng 3%, trong đó xăng và điện năng lượng mặt trời tăng chủ yếu do mở rộng quy mô vận hành khi các dự án và phân khu mới đi vào hoạt động. Vinhomes đã triển khai các giải pháp tối ưu như áp dụng hệ thống cảm biến ánh sáng và thời tiết để điều chỉnh lịch vận hành, lắp biển tản nhằm tự động tối ưu công suất thiết bị, đồng thời kiểm soát vận hành máy phát diesel theo phụ tải thực tế để tránh lãng phí. Công tác theo dõi và đánh giá tiêu thụ năng lượng được thực hiện định kỳ, so sánh với cùng kỳ và kế hoạch ngân sách để kịp thời điều chỉnh, đảm bảo hiệu quả vận hành.

#### Thông số năng lượng tiêu thụ trong năm 2025 và 2024 đối với hoạt động quản lý vận hành

Loại năng lượng		2025		2024	
		Năng lượng tiêu thụ (TJ)	Tỷ trọng (%)	Năng lượng tiêu thụ (TJ)	Tỷ trọng (%)
Năng lượng không tái tạo	Điện	1.160,4	92,6%	1.177,4	96,4%
	Dầu diesel	8,0	0,6%	25,6	2,1%
	Xăng	77,5	6,2%	14,7	1,2%
	Dầu nhớt	0	0%	0,1	0,01%
Năng lượng tái tạo	Điện năng lượng mặt trời	7,1	0,6%	3,5	0,3%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.253,1</b>	<b>100%</b>	<b>1.221,3</b>	<b>100%</b>

#### Tổng năng lượng tiêu thụ



Lượng phát thải từ dầu diesel và dầu nhớt giảm đáng kể nhờ công tác kiểm soát vận hành và tối ưu sử dụng nhiên liệu, trong khi phát thải từ xăng tăng mạnh do mở rộng quy mô vận hành tại các khu đô thị. Kết quả, tổng phát thải trực tiếp (Phạm vi 1) ghi nhận mức tăng so với năm trước. Đồng thời, phát thải gián tiếp từ tiêu thụ điện (Phạm vi 2) cũng tăng nhẹ, chủ yếu do nhu cầu điện phục vụ vận hành gia tăng khi các dự án mới đi vào hoạt động. Nhìn chung, tổng phát thải khí nhà kính năm 2025 tăng nhẹ so với năm 2024, phản ánh tác động của việc mở rộng quy mô, đồng thời cho thấy các biện pháp tối ưu vận hành đã góp phần kiểm soát mức tăng phát thải.

#### Tổng lượng CO<sub>2</sub> tương đương phát thải giai đoạn 2024 – 2025 như trình bày dưới đây:

Loại năng lượng tiêu thụ	2025	2024
<b>Điện năng (kWh)</b>		
Điện	322.328.007	327.062.962
<b>Nhiên liệu (lít)</b>		
Dầu diesel	220.247	708.568
Xăng	2.215.080	454.508
Dầu nhớt	215	3.463
<b>Tổng lượng CO<sub>2</sub> (tấn)</b>	<b>223.603</b>	<b>220.113</b>
<b>Phạm vi 1</b>		
Dầu diesel	590,3	1.903
Xăng	5.118	1.045
Dầu nhớt	1	2
<b>Phạm vi 2 (điện mua từ lưới điện)</b>	<b>217.894</b>	<b>215.600</b>

**NĂNG LƯỢNG**  
**TIÊU THỤ** (tiếp theo)

Vinhomes luôn chú trọng đến việc tiết kiệm năng lượng và tối ưu hóa hiệu suất sử dụng các thiết bị, thông qua việc kiểm soát thời gian vận hành và triển khai các giải pháp hiệu quả nhằm hạn chế thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng. Các biện pháp điển hình bao gồm:

- **Thay thế đèn huỳnh quang, compact bằng đèn LED** giúp tiết kiệm điện, giảm chi phí sử dụng. Đồng thời đèn LED có chất lượng ánh sáng tốt hơn, không nhấp nháy, không nhòe, an toàn cho người sử dụng do không chứa tia cực tím, tia hồng ngoại. Ngoài ra, các thiết bị cảm biến đã được lắp đặt tại nhiều khu vực công cộng để tự động điều chỉnh ánh sáng khi có hoặc không có người.
- **Kính Low-E** với tính năng cản nhiệt, bức xạ thấp, tiết kiệm năng lượng và có tính thẩm mỹ cao, giúp tối ưu tầm nhìn và ánh sáng tự nhiên bắt đầu được đưa vào sử dụng tại một số dự án như Vinhomes Skylake, Vinhomes Golden River, Vinhomes Metropolis, Vinhomes Ocean Park v.v.
- **Triển khai hệ thống Scada** để giám sát và kiểm soát công tác vận hành lưới điện và các thiết bị điện trong thi công, giúp theo dõi và tối ưu hóa lượng điện năng tiêu thụ trong suốt quá trình vận hành.
- **100% xe công vụ phục vụ công tác vận hành hàng ngày là xe điện**, góp phần giảm phát thải CO<sub>2</sub> ra môi trường. Bên cạnh đó, Công ty hợp tác với đối tác IBM triển khai Phương án dùng xe đạp điện để di chuyển công cộng và giảm phát thải CO<sub>2</sub>; đồng thời thúc đẩy phương tiện di chuyển xanh như xe VinBus.
- **Tích cực tham gia chiến dịch Giờ Trái Đất** bằng cách tắt thiết bị điện tại khu vực công cộng và phát động chiến dịch tiết kiệm điện năng tới 100% cư dân sinh sống trong khu đô thị cũng như Ban Quản lý vận hành các khu đô thị.

**Mô tả lượng CO<sub>2</sub> (tấn) bù đắp được từ nguồn năng lượng sạch tại khu đô thị Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Grand Park**

Khu đô thị Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Grand Park	2025	2024
Nhu cầu điện (kWh)	21.261.821	56.806.994
Quy đổi sang CO <sub>2</sub> (tấn)	16.797	37.447
Sản lượng điện tạo ra từ tấm năng lượng mặt trời (kWh)	967.972	971.066
Quy đổi sang CO <sub>2</sub> (tấn)	765	767
<b>Tỷ trọng CO<sub>2</sub> bù đắp</b>	<b>4,6%</b>	<b>2,1%</b>

**Vinhomes Green Paradise – dự án tiên phong theo mô hình ESG++, cam kết sử dụng 100% năng lượng tái tạo**

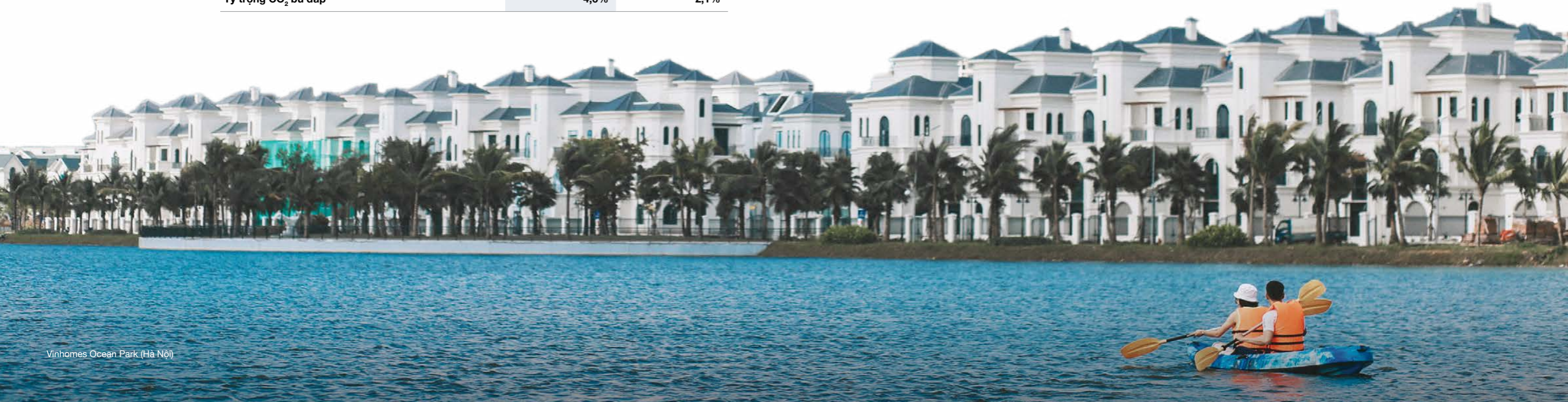
Tấm quang năng tại TechnoPark cung cấp

**606** NGHÌN KWH/NĂM  
nguồn năng lượng xanh

Trên phương diện năng lượng sạch, năng lượng tái tạo, mái năng lượng mặt trời do Vinhomes thi công và triển khai trong các dự án và khu đô thị đã đóng góp lớn cho quá trình giảm phát thải nhà kính. Đơn cử như tại TechnoPark, tấm quang năng rộng 3.000 mét vuông được lắp đặt trên mặt hồ nước liền kề cung cấp nguồn năng lượng xanh lên đến 606 nghìn kWh/năm, có khả năng tiết kiệm đến 17,4% tổng năng lượng tiêu thụ hằng năm. Nhà để xe nổi tại đường Hải Âu, khu đô thị Vinhomes Ocean Park cũng sở hữu 2.200 mét vuông diện tích tấm năng lượng mặt trời giúp sản xuất khoảng 531 nghìn kWh/năm.

Tinh thần này được tái hiện trọn vẹn tại Vinhomes Green Paradise – dự án tiên phong theo mô hình ESG++ của Vinhomes. Dự án cam kết sử dụng 100% năng lượng tái tạo đến từ điện gió và hệ thống pin dự phòng, đặt mục tiêu trở thành thành phố không phát thải thông qua việc triển khai 100% phương tiện chạy bằng điện, tiêu biểu là tuyến Metro điện nối từ Quận 7 đến khu đô thị. Điểm nhấn của dự án là hệ thống điện gió ngoài khơi cách bờ tới 20km, gấp 4-5 lần thông lệ quốc tế nhằm bảo vệ hệ sinh thái biển và sự yên tĩnh cho cư dân.

Bên cạnh đó, khu đô thị Vinhomes Grand Park đã tiếp tục triển khai lắp đặt hệ thống mái năng lượng mặt trời ở các khu vực sân vườn, tuyến đường, góp phần bổ sung sản lượng điện năng lượng tái tạo trong năm.



## NƯỚC VÀ XỬ LÝ NƯỚC THẢI

### Nguồn cung cấp nước và cách sử dụng tiết kiệm nước

Tại Vinhomes, chúng tôi tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Pháp luật Việt nam về sử dụng tài nguyên nước và xử lý nước thải.

Vinhomes sử dụng các nguồn cấp nước sạch tại các nhà máy cung cấp nước của địa phương với lưu lượng phù hợp cho từng dự án cụ thể.

Tài nguyên nước được sử dụng một cách hiệu quả bằng cách thực hành tiết kiệm nước trong quá trình thi công. Đẩy mạnh công tác kiểm tra và kiểm soát các điểm cung cấp nước thô trong xây dựng dự án, cũng như áp dụng các thiết bị điện tử kiểm soát lượng nước tiêu thụ trong việc quản

lý sử dụng nước khi vận hành tòa nhà. Đảm bảo các dự án đang thi công tuân thủ chặt chẽ giới hạn lượng nước được khai thác và sử dụng trong phạm vi cho phép dựa trên đề án xây dựng đã được phê duyệt. Trong thiết kế kỹ thuật, sử dụng các loại vòi cảm ứng, vòi có chế độ trộn khí trong quá trình xả, bồn cầu hai chế độ xả, máy giặt tự động với công suất lớn v.v. để tối đa hóa lượng nước được tiết kiệm.

### Tái sử dụng nước

Vinhomes Royal City tái sử dụng

**72.500** M<sup>3</sup> NƯỚC

Trong năm 2025, Vinhomes đã tăng cường việc tái sử dụng nguồn nước tại các hồ chứa (bao gồm nước bề mặt, nước mưa, nước ngầm và nước thải sau xử lý) cho các hoạt động chăm sóc cảnh quan và vệ sinh hạ tầng đường nội bộ trong các khu đô thị nhằm tiết kiệm nguồn nước và giảm chi phí hoạt động.

Tại khu đô thị Vinhomes Royal City, Vinhomes Star City và Vinhomes Smart City, khoảng 72.500 mét khối, 53.700 mét khối và 31.500 mét khối nước đã lần lượt được tái sử dụng, góp phần giảm thiểu lượng nước thô khai thác sử dụng.

### Xử lý nước thải

Vinhomes Ocean Park xử lý

**38.000** M<sup>3</sup>/NGÀY ĐÊM

Tại Vinhomes, toàn bộ nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý tại các trạm xử lý nước thải sinh hoạt đảm bảo theo QCVN 14:2008/BTNMT về chất lượng nước xả thải sinh hoạt trước khi xả ra ngoài môi trường.

Nước thải sinh hoạt phát sinh trong các khu đô thị sẽ được thu gom chung vào hệ thống đường ống và được dẫn về bể điều hòa, tại đây nước thải được trung hòa các thành phần, sau đó nước thải tự động được bơm về các cụm xử lý sinh học (hiếm khí, yếm khí) để xử lý các thành phần hữu cơ. Tiếp theo, nước thải tiếp tục được bơm về cụm xử lý khử trùng và chày về bể/hồ chứa nước sau xử lý, nước tại đây được quan trắc chất lượng đảm bảo theo quy chuẩn nước xả thải rồi mới được xả ra ngoài nguồn tiếp nhận.

Hệ thống xử lý nước thải được Công ty áp dụng các giải pháp khoa học công nghệ nhằm tối ưu

diện tích đất xây dựng và giảm chi phí vận hành, đồng thời đảm bảo không ảnh hưởng tới bất kỳ hoạt động sinh hoạt nào để cư dân được sống trong môi trường hoàn hảo và thoải mái nhất. Đơn cử, Vinhomes đã hợp tác cùng một số nhà thầu có uy tín và kinh nghiệm trong nước để tiến hành các dự án nhà máy xử lý nước thải tại Đại đô thị Vinhomes Ocean Park 2 (14.500 mét khối/ngày đêm cho giai đoạn 1), Vinhomes Ocean Park (38.000 mét khối/ngày đêm), Vinhomes Smart City (10.800 mét khối/ngày đêm), và Vinhomes Grand Park (13.500 mét khối/ngày đêm). Hiện các nhà máy xử lý nước thải áp dụng công nghệ mới này đã đi vào hoạt động ổn định và hiệu quả. Đồng thời, mang đến cách nhìn mới về trạm xử lý nước thải so với công nghệ truyền thống, khi vừa đáp ứng chức năng xử lý góp phần bảo vệ môi trường khu vực, vừa hài hòa với cảnh quan của toàn khu đô thị xanh, hiện đại, văn minh.

## CHẤT THẢI

Tổng lượng rác thải sinh hoạt giảm

**11%** SO VỚI 2024

Quản lý chất thải rắn bền vững sẽ đảm bảo sử dụng nguồn tài nguyên một cách hiệu quả, giảm đáng kể khối lượng chất thải rắn phát sinh và giảm thiểu tác động đến môi trường. Các khu đô thị Vinhomes đều tuân thủ các quy định về quản lý chất thải theo quy định pháp luật hiện hành. Trong năm 2025, tổng lượng rác thải sinh hoạt đã giảm 11% so với năm 2024, kết quả này phản ánh

những nỗ lực trong công tác quản lý, thu gom và xử lý chất thải tại các khu đô thị, đồng thời tiếp tục thúc đẩy các biện pháp vận hành hiệu quả và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong cộng đồng cư dân tại các dự án như Vinhomes Ocean Park, 2, 3, Vinhomes Royal Island và Vinhomes Grand Park.

	2025	2024	Thay đổi (%)
Rác thải sinh hoạt (mét khối)	234.300	262.206	-11%



### XỬ LÝ PHÂN LOẠI RÁC

**100%** KHU ĐÔ THỊ

thực hiện ký kết hợp đồng với các công ty có đủ chức năng được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép

Các khu đô thị Vinhomes đã thiết lập hệ thống phân loại rác thải sinh hoạt, rác tái chế, rác nguy hại trước khi vận chuyển đi xử lý theo quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hệ thống được thiết kế để đảm bảo tất cả chất thải được xử lý và tiêu hủy đúng cách, an toàn và thân thiện với môi trường, đồng thời tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Cụ thể, với các khu cao tầng, Vinhomes đều bố trí nhà rác với cửa hai lớp khép kín để tập kết phân loại riêng biệt các loại rác sinh hoạt, tái chế, nguy hại trước khi chuyển đi xử lý để đảm bảo tính an toàn và bền vững. Đối với các khu thấp tầng, Vinhomes xây dựng các điểm gom rác cố định thuận tiện, không ảnh hưởng đến mỹ quan và quy trình thu gom, xử lý rác khép kín. Đội ngũ công nhân vệ sinh được sắp xếp lịch dọn dẹp thường xuyên, hiệu quả, để đảm bảo lượng rác không bị ùn ứ,

gây mùi. Sau khi cư dân và chủ nhân các căn hộ, biệt thự phân loại rác tại nguồn, đội ngũ nhân viên sẽ phân loại thêm một lần nữa để đảm bảo đúng loại rác thải. Ngoài ra, 100% các khu đô thị thực hiện ký kết hợp đồng thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt, rác nguy hại với các công ty có đủ chức năng được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép để xử lý đảm bảo vệ sinh và an toàn môi trường, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Vinhomes đồng thời triển khai các hoạt động tuyên truyền và đào tạo thói quen phân loại rác cho cư dân, đồng thời tổ chức các chương trình ý nghĩa như "Đổi rác lấy quà". Thêm vào đó, cán bộ nhân viên (CBNV) khối văn phòng cũng được tham gia các buổi tuyên truyền và đào tạo nội bộ để nâng cao ý thức về việc phân loại rác và giảm thiểu rác thải.

## Đầu tư phát triển con người

Tỷ lệ hài lòng của CBNV với Môi trường Làm việc và Văn hóa

88,9%

Tỷ lệ lãnh đạo nữ trong Ban Giám đốc

37,5%

Tổng số giờ đào tạo năm 2025

365.378 GIỜ

Vinhomes coi nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất và yếu tố quyết định sự phát triển bền vững của Công ty.



Sự kiện đào tạo nội bộ Vinhomes

## PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ BỀN VỮNG

Thu nhập bình quân của CBNV tăng

30,6% SO VỚI 2024

Tỷ lệ bổ nhiệm CBLĐ từ nội bộ

91,7%

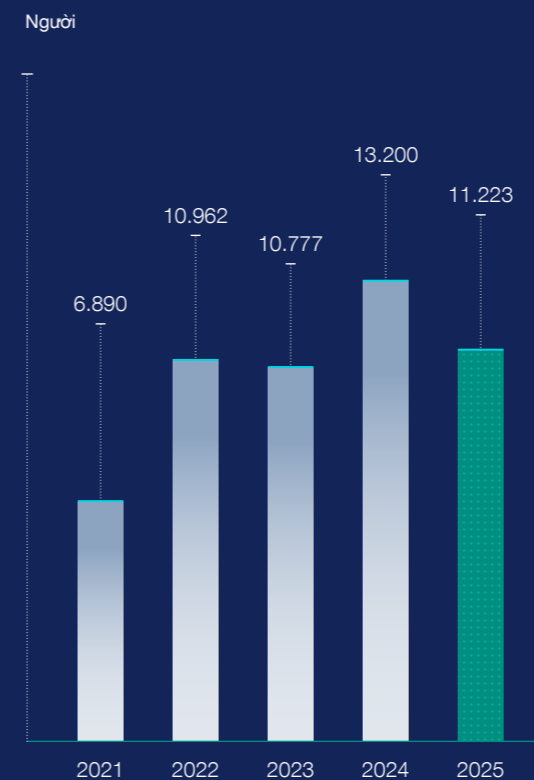
Vinhomes coi nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất và yếu tố quyết định sự phát triển bền vững của Công ty. Để thu hút và giữ chân những nhân sự có năng lực, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của Cán bộ nhân viên (“CBNV”), đồng thời ghi nhận đầy đủ những đóng góp và kết quả công việc của từng cá nhân. Trong năm 2025, mức thu nhập bình quân của CBNV Công ty Cổ phần Vinhomes là 26,1 triệu đồng/tháng, tăng 30,6% so với năm 2024.

Các chính sách về phát triển nguồn nhân lực cũng liên tục được rà soát và cập nhật định kỳ, để đảm bảo mọi thành viên, bất kể giới tính, đội tuổi, hay trình độ đều có được những cơ hội phát triển công bằng và toàn diện. Trong đó, công tác quy hoạch và tạo nguồn Cán bộ Lãnh đạo (CBLĐ) vẫn luôn là một trong những nhiệm vụ được ưu tiên hàng đầu. Tỷ lệ bổ nhiệm CBLĐ từ nội bộ năm 2025 đạt 91,7%, phản ánh sự chú trọng vào việc phát triển đội ngũ lãnh đạo kế cận từ chính nội bộ công ty.

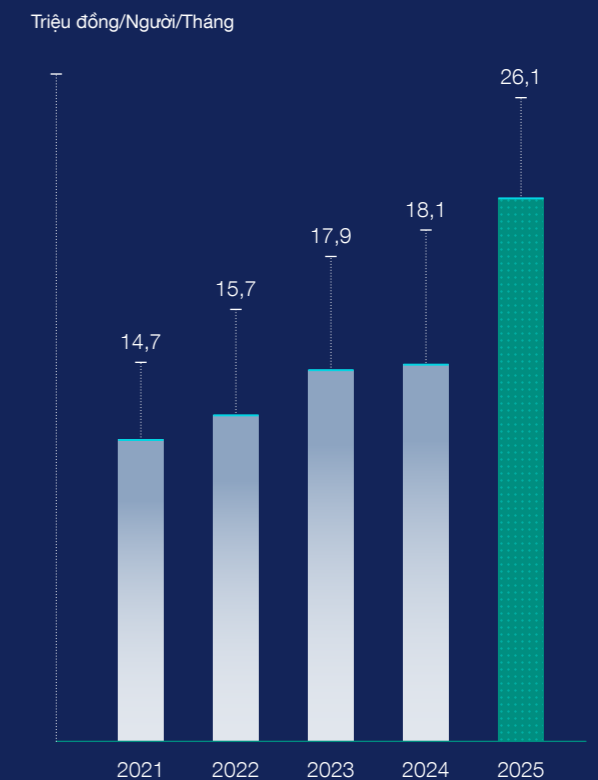
Năm 2025, nhiều chiến dịch tuyển dụng được triển khai liên tục với tỷ lệ hoàn thành yêu cầu tuyển dụng theo kế hoạch luôn duy trì ở mức 93%. Cùng với đó, công ty tiếp tục duy trì tỷ lệ hài lòng của CBNV với Môi trường Làm việc và Văn hóa (MTLV) ở mức cao lên tới 88,9%. Tỷ lệ Khảo sát dịch vụ nội bộ đạt 73,6%, tăng 4,7% so với kỳ đánh giá gần nhất, chứng tỏ sự cải thiện trong công tác phục vụ và hỗ trợ của Công ty đối với CBNV.

Vinhomes cũng triển khai và duy trì các chương trình đào tạo quy mô lớn tại các cơ sở Vinhomes kết hợp với các khóa đào tạo trực tuyến, nhằm mở rộng kiến thức, nâng cao nghiệp vụ cho CBNV và xây dựng đội ngũ cán bộ lãnh đạo kế cận, đặc biệt là những lãnh đạo trẻ, tài năng, làm nòng cốt cho sự phát triển của Công ty trong tương lai.

Số lượng cán bộ nhân viên qua các năm



Thu nhập bình quân qua các năm



## QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC

**Chế độ làm việc** Vinhomes tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5,5 ngày/tuần (đối với Khối Hành chính – Văn phòng) và 6 ngày/tuần (đối với Khối Vận hành – Dịch vụ). CBNV được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động.

**Điều kiện làm việc** Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, Vinhomes đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang. CBNV được cấp phát trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV trực thuộc Khối Vận hành – Dịch vụ, Vinhomes trang bị đầy đủ đồng phục, phương tiện, thiết bị bảo hộ lao động, vệ sinh lao động.

**Nội quy lao động** Vinhomes và các công ty thành viên luôn chú trọng việc xây dựng và áp dụng nội quy lao động đúng theo các quy định của pháp luật. Cụ thể, công ty đã ban hành và triển khai Quy định Nội bộ chung, áp dụng cho toàn bộ nhân viên, trong đó bao gồm các nguyên tắc về ứng xử. Bên cạnh đó, đối với các khối đặc thù, như khối Vận hành, công ty cũng đã xây dựng và áp dụng các quy định chi tiết, phù hợp với đặc điểm công việc của từng bộ phận.

**Lương và bảo hiểm, phúc lợi** Vinhomes luôn duy trì mức lương cho CBNV cạnh tranh so với mặt bằng lương chung của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực trên thị trường, đồng thời tiếp tục chuẩn hóa, tối ưu hóa hệ thống lương, thưởng dựa trên năng lực, kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV đối với Công ty. Vinhomes có chính sách lương, thưởng, đãi ngộ đặc biệt hấp dẫn đối với các nhân sự xuất sắc, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc, đóng góp và phát triển tại Công ty.

Quy định của pháp luật. Ngoài ra, Vinhomes đã kết hợp với Tập đoàn Bảo hiểm Bảo Việt và Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí để xây dựng và triển khai các chương trình, gói bảo hiểm sức khỏe ưu việt dành riêng cho CBNV Vinhomes.

Bên cạnh đó, Vinhomes cũng thường xuyên rà soát, điều chỉnh các chính sách phúc lợi, tạo thêm nhiều đãi ngộ thiết thực cho toàn thể CBNV.

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đầy đủ theo

**Chế độ hỗ trợ**

- Hỗ trợ ăn trưa
- Hỗ trợ xăng xe, đi lại
- Hỗ trợ nhà ở
- Hỗ trợ các vị trí đặc thù

**Các chính sách phúc lợi chính**

- Tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau hoặc vào các dịp lễ
- Tổ chức các hoạt động lễ hội, sinh hoạt tập thể như đi tham quan, nghỉ mát cho CBNV
- Tổ chức trại hè kèm các chương trình đào tạo kỹ năng sống cho con em CBNV
- Xây dựng khu thể thao đa năng với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất, nơi mọi CBNV có thể thường xuyên tập luyện, thi đấu thể thao, rèn luyện sức khỏe

**Khen thưởng** Vinhomes đã xây dựng và áp dụng chính sách khen thưởng tại tất cả các cơ sở, theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của Bộ phận đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng.

**Chú trọng đào tạo nguồn nhân lực bền vững** Đào tạo và phát triển nhân sự là một trong những yếu tố then chốt giúp xây dựng môi trường làm việc tích cực, tăng cường sự gắn kết của CBNV với tổ chức, đồng thời nâng cao năng lực đội ngũ và hiệu quả công việc. Trong năm 2025, Vinhomes đã triển khai hàng loạt chương trình đào tạo toàn diện nhằm phát triển kỹ năng làm việc, nâng cao chuyên môn, kết hợp với các hoạt động thi đua và thúc đẩy văn hóa học tập. Những hoạt động đào tạo nhằm hướng đến chuẩn hóa, phát triển năng lực đội ngũ, đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững và chiến lược dài hạn của Công ty.

**Đổi mới phương pháp đào tạo – Đa dạng hình thức, đề cao tính ứng dụng** Tại Vinhomes, công tác đào tạo luôn được chú trọng đổi mới cả về nội dung và phương pháp nhằm mang lại hiệu quả thiết thực cho CBNV. Bên cạnh việc học lý thuyết, hầu hết các khóa học đều tích hợp bài tập thực hành và tình huống ứng dụng thực tế, giúp học viên rèn luyện và áp dụng ngay kiến thức vào công việc.

Điểm khác biệt tạo nên hiệu quả vượt trội trong đào tạo tại Vinhomes chính là sự đồng hành và dẫn dắt từ đội ngũ CBLĐ. 100% lãnh đạo các cấp tham gia trực tiếp vào công tác đào tạo, không chỉ kèm cặp nhân sự trong đơn vị mà còn chia sẻ kinh nghiệm với CBNV ở các khối/phòng khác. Điều này góp phần lan tỏa tri thức, thúc đẩy văn hóa học tập và phát triển năng lực toàn diện trong hệ thống.

## Chú trọng đào tạo nguồn nhân lực bền vững (tiếp theo)

### Một số chỉ tiêu đào tạo trong năm 2025:

Chi phí cho đào tạo nội bộ (VNĐ)	14.114.107.650
Tổng số khóa đào tạo (khóa)	23.698
Tổng số lượt đào tạo (lượt học viên)	400.710
Tổng số giờ đào tạo (giờ)	365.378
Số lượt đào tạo trung bình/người (lượt)	35
Số giờ đào tạo trung bình/người (giờ)	28,66

### Quy định đào tạo

Nhằm nâng cao ý thức trau dồi rèn luyện thông qua đào tạo, nâng cao năng lực cho CBNV, năng lực quản lý cho CBLĐ cũng như đảm bảo đáp ứng yêu cầu công việc và mục tiêu phát triển của Công ty, mỗi CBLĐ cần hoàn thành chỉ tiêu giờ dạy (từ 12 giờ đến 18 giờ/năm), và CBNV cần hoàn thành chỉ tiêu giờ học (từ 12 đến 30 giờ/năm), áp dụng đối với từng

vị trí chức danh theo quy định đào tạo Vinhomes. Bên cạnh việc quy định rõ ràng chỉ tiêu giờ dạy và học, trong năm 2025, để nâng cao vai trò của CBLĐ trong việc truyền thông, lan tỏa giải trị văn hóa, quy định đào tạo đã bổ sung chỉ tiêu đào tạo văn hóa đối với CBLĐ. Ngoài ra, Vinhomes đã hoàn thiện bộ Khung năng lực dành cho CBNV, gồm 3 nhóm:

Nhóm năng lực cơ bản		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hiểu văn hóa Tập đoàn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hiểu văn hóa dịch vụ người Vinhomes - Gen Happy</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hướng tới kết quả</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Làm chủ công việc</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Làm việc nhóm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tạo dựng sự tin cậy</li> </ul>
Nhóm năng lực chuyên môn	<ul style="list-style-type: none"> <li>Am hiểu và hướng tới khách hàng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Am hiểu pháp luật</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Am hiểu hệ thống quản trị (Cấp nòng: QĐQC, CNPQ, CNTT)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Am hiểu hệ thống công nghệ thông tin</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Am hiểu về hệ thống thanh tra, kiểm soát chất lượng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Am hiểu về hệ thống tài chính</li> </ul>
Nhóm năng lực lãnh đạo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tư duy chiến lược</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tư duy đổi mới và dẫn dắt sự thay đổi</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quản trị rủi ro hệ thống</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quy hoạch, lập, triển khai, kiểm soát kế hoạch</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quản lý nhân sự</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phân công và ủy thác công việc</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quản lý xung đột</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tư duy phản biện và ra quyết định</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khả năng Truyền lửa</li> </ul>	

Hàng năm, Phòng Đào tạo sẽ phối hợp với các Đơn vị chuyên môn và tổ chức bên ngoài để xây dựng/hiệu chỉnh/cập nhật tài liệu để triển khai đào tạo cho CBNV toàn hệ thống.

### Các chương trình đào tạo nổi bật trong 2025

#### 1 Chương trình thúc đẩy Gen Happy – Lan tỏa văn hóa & nâng cao chất lượng dịch vụ

Gen Happy là bộ gen chung của Người Vinhomes, gồm 5 giá trị cốt lõi: **Heart** – Tận tâm; **Attitude** – Thái độ dịch vụ; **Professional** – Tác phong chuyên nghiệp; **Prompt** – Kịp thời, đúng hẹn; **Yes mindset** – Tu duy làm được. Năm 2025, Vinhomes tiếp tục triển khai các chương trình thúc đẩy Gen Happy tại 100% khu đô thị, nhằm liên tục nhắc lại và lan tỏa để CBNV ứng dụng đồng bộ các giá trị văn hóa mỗi ngày, qua đó nâng cao chất lượng dịch vụ trên toàn hệ thống. Hai chương trình trọng tâm đã triển khai:

#### Happy Tour Guide Xuất Sắc

Happy Tour là hành trình chào đón CBNV mới, giúp họ nhanh chóng hòa nhập và cảm nhận rõ nét văn hóa Vinhomes ngay từ “điểm chạm đầu tiên”. Qua hành trình này, Happy Tour Guide không chỉ hướng dẫn công việc mà còn truyền lửa, giúp CBNV mới hiểu rõ ý nghĩa của Gen Happy và cách ứng dụng trong công việc qua 3 bước: Tôi kể bạn nghe – Tôi chỉ bạn thấy – Tôi và bạn cùng làm.

Cuộc thi Happy Tour Guide xuất sắc tôn vinh những “Đại sứ Văn hóa” đã đồng hành cùng CBNV mới, góp phần thúc đẩy tinh thần lan tỏa nét đẹp văn hóa của Công ty.

Hai chương trình không chỉ củng cố văn hóa doanh nghiệp mà còn nhắc lại và tăng cường nhận diện để Gen Happy thực sự “sống” trong mỗi CBNV, thúc đẩy ứng dụng thường xuyên, liên tục, đồng thời xây dựng đội ngũ Đại sứ lan tỏa văn hóa mạnh mẽ, bền vững. Chương trình bao phủ toàn bộ CBNV, từ lãnh đạo đến nhân sự mới gia nhập, tạo nguồn lực lan tỏa giá trị Gen Happy nhanh chóng, góp phần xây dựng môi trường làm việc gắn kết, chuyên nghiệp và nâng cao văn hóa dịch vụ tại Vinhomes.

#### Happy Leader

Chương trình thúc đẩy đội ngũ CBLĐ ứng dụng các Hành vi Lãnh đạo trong bộ Gen Happy và đăng tải Nhật ký Gen Happy để chia sẻ tới toàn hệ thống. Đây là hoạt động tạo động lực, thể hiện vai trò “Làm gương”, lan tỏa tinh thần tích cực từ Lãnh đạo đến toàn thể CBNV, qua đó khích lệ CBNV ứng dụng hành vi Gen Happy trong công việc hàng ngày.



2

### Chương trình đào tạo tiêu chuẩn, quy định chuyên môn – Khối Xây dựng

#### Khối Xây dựng – Đào tạo trở thành năng lực cốt lõi

Khối Xây dựng là một trong những đơn vị liên tục mở rộng và phát triển mạnh mẽ. Vì vậy, công tác đào tạo phải được xem là năng lực cốt lõi, đảm bảo đội ngũ đủ năng lực và sẵn sàng tham gia các dự án, công trình lớn, tầm vóc và đầy thách thức phía trước.

#### Năm 2025 – Bước chuyển lớn trong đào tạo

Năm 2025 đánh dấu sự đổi mới mạnh mẽ trong phương thức đào tạo dành riêng cho Khối Xây dựng: đào tạo gắn với thực chiến, cụ thể hóa kiến thức để áp dụng ngay vào công việc.

#### Đào tạo chuyên môn qua video ngắn – Xu hướng học tập hiện đại

Khối Xây dựng tập trung triển khai đào tạo chuyên môn bằng phương pháp học qua video ngắn – xu hướng học tập phổ biến hiện nay, giúp người học:

- Tiếp thu kiến thức nhanh chóng, dễ ghi nhớ
- Chủ động thời gian học tập

**100% tiêu chuẩn, quy trình** sẽ được chuyển đổi thành video ngắn gọn, trực quan, gắn liền thực tiễn. Phương pháp “học nhanh – tức thì – ngắn gọn” mang lại hiệu quả đào tạo vượt trội cho đội ngũ CBNV Khối Xây dựng.

3

### Chương trình thẩm định tay nghề CBNV Khối Vận hành

Chương trình này được tổ chức định kỳ hàng năm dành cho CBNV Khối Vận hành, nhằm đánh giá thái độ dịch vụ, năng lực chuyên môn của CBNV, từ đó xây dựng kế hoạch đào tạo, phát triển năng lực CBNV, đồng thời kết quả thẩm định là cơ sở đánh giá, lựa chọn các CBNV có tay nghề xuất sắc, là đối tượng tạo nguồn, giúp công tác quy hoạch nhân sự tốt hơn. Sau thẩm định tay nghề, Phòng Đào tạo phối hợp cùng Khối Vận hành để lên kế hoạch hành động, bao gồm:

Kết quả tỷ lệ đạt

**99,1%** CBNV THAM GIA THI ĐẠT

- Nhận định các kiến thức chuyên môn, kỹ năng cần cải thiện để xây dựng chương trình đào tạo phù hợp
- Quy hoạch các nhân sự đạt kết quả cao trong kỳ thi, làm cơ sở để chọn lọc cán bộ nguồn

4

### Chương trình chuẩn hoá năng lực CBLĐ cấp T5-T6 Khối Vận hành

Năm 2025, Vinhomes triển khai chương trình Chuẩn hóa năng lực cho Cán bộ lãnh đạo cấp T5 - T6 tại Khối Vận hành. Chương trình được thiết kế nhằm giúp đội ngũ Lãnh đạo nhận thức rõ vai trò, tự tin thể hiện phong thái, đồng thời trang bị tư duy về sức mạnh đội ngũ, kỹ năng gắn kết và kiểm soát công việc hiệu quả.

Điểm nhấn của chương trình là tạo môi trường kết nối cộng đồng “người cùng nghề”, thúc đẩy chia sẻ chuyên môn giữa các khu đô thị, tăng cường liên kết giữa các bộ phận vận hành. Nội dung đào tạo gồm 3 cấu phần: Năng lực quản trị, Kỹ năng tạo ảnh hưởng & kết nối đội ngũ, Kỹ năng kiểm soát công việc chuyên môn.

Đặc biệt, chương trình mang lại giá trị thiết thực cho Công ty với nhiều đề tài bảo vệ của học viên được đề xuất phát triển thành dự án ứng dụng và các sáng kiến triển khai ngay trong thực tế; đồng thời, giúp nhận diện đội ngũ nhân sự tiềm năng, tạo nguồn cho các vị trí Lãnh đạo cao hơn, góp phần xây dựng lực lượng kế cận vững mạnh. Không chỉ dừng lại ở việc chuẩn hóa năng lực Lãnh đạo, chương trình còn thúc đẩy văn hóa học tập, tăng cường gắn kết đội ngũ, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Vinhomes.

#### Kết quả:

- Học viên được hệ thống hóa kiến thức, kỹ năng cần thiết cho vị trí chức danh; được các Lãnh đạo Khối/Phòng ngành dọc và Khối Vận hành chia sẻ kinh nghiệm thực tế, giải đáp vướng mắc trong quá trình vận hành hàng ngày.
- 100% học viên hoàn thành chương trình (đánh giá thông qua 3 tiêu chí: tỷ lệ tham dự, điểm kiểm tra, kết quả bảo vệ tốt nghiệp)



Công trường dự án Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ, TP Hồ Chí Minh)

5

### Chương trình đào tạo nâng cao năng lực CBLĐ

Năm 2025, Vinhomes tiếp tục đẩy mạnh các chương trình đào tạo chuyên biệt nhằm phát triển đội ngũ lãnh đạo, đảm bảo năng lực quản trị và dẫn dắt tổ chức trong bối cảnh mới. Hai chương trình nổi bật được triển khai gồm:

- **Chương trình “Vingroup Way”:** Tập trung củng cố tư duy lãnh đạo theo chuẩn Vingroup, giúp CBLĐ thấu hiểu sâu sắc giá trị cốt lõi, văn hóa doanh nghiệp và phương pháp quản trị hiện đại. Chương trình không đơn thuần là một khóa học – mà là quá trình chất lọc, hệ thống hóa tri thức quản trị, các bài học thực tiễn và tinh thần khởi nghiệp mà Vingroup đã có được trong nhiều năm qua. Đây cũng là nền tảng thống nhất để CBLĐ phát triển “Chất Vin” – điều đã đưa Vingroup trở thành Tập đoàn kinh tế hàng đầu, và sẽ tiếp tục chinh phục những đỉnh cao mới. Cấu trúc chương trình gồm 10 nội dung trọng tâm – từ văn hóa Vingroup, tư duy lãnh đạo đến các năng lực quản trị chuyên sâu và đều do chính các CBLĐ cấp cao của Tập đoàn chủ trì xây dựng.
- **Chương trình “TỐI ƯU QUẢN TRỊ VẬN HÀNH DOANH NGHIỆP VỚI AI”:** Với mục đích khai mở tư duy CBLĐ về xu hướng ứng dụng AI. Khóa học được thiết kế nhằm nâng cao năng lực số của đội ngũ lãnh đạo, giúp CBLĐ khai thác hiệu quả công nghệ AI trong phân tích dữ liệu, ra quyết định và tối ưu quy trình vận hành. Đây là bước đi chiến lược để Vinhomes đón đầu xu hướng chuyển đổi số, tăng tính cạnh tranh và hiệu quả hoạt động.

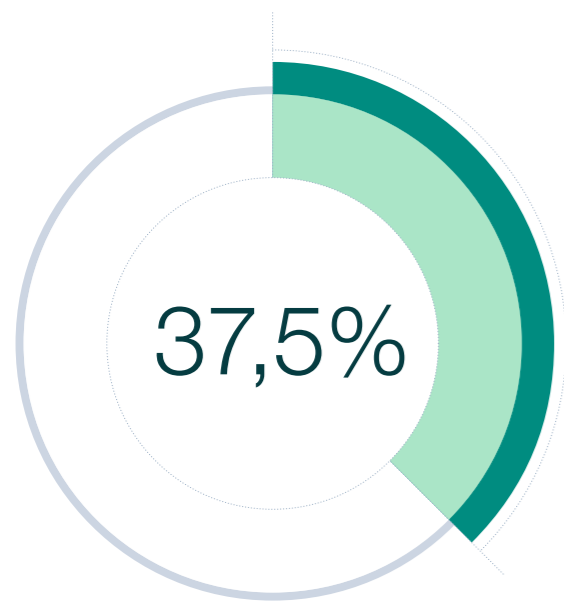
6

### Hoạt động thúc đẩy văn hóa học tập, chia sẻ

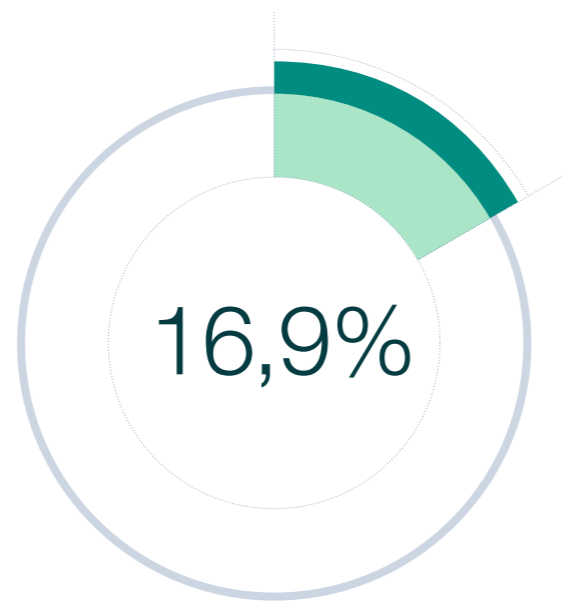
- **Lan toả văn hoá Tập đoàn, Công ty** thông qua chuỗi Hội thảo văn hoá, các hoạt động thi đua lan toả Người Vin – Chất Vin bằng những câu chuyện truyền cảm hứng giúp lan tỏa các giá trị văn hóa của Tập đoàn và Công ty tới CBNV. Vinhomes đã đạt được giải thưởng cao nhất trong phạm vi toàn Tập đoàn bởi những câu chuyện bình dị, hàng ngày thể hiện sâu sắc giải trị văn hoá.
- **Chương trình thi đua ghi nhận lời khen:** Đây cũng là hoạt động nhận được sự tham gia tích cực từ các CBNV, chương trình giúp CBNV bày tỏ lời cảm ơn, khen ngợi, ghi nhận đến đồng nghiệp, qua đó động viên, cổ vũ, khuyến khích lan tỏa hành vi đẹp tới mọi người xung quanh. Chương trình thu hút 129.248 lời khen được gửi đi.
- **Tri ân giảng viên nội bộ 20/11:** Sự kiện được hưởng ứng với nhiều thư cảm ơn của CBNV về sự hỗ trợ, đào tạo, kèm cặp từ CBLĐ giúp bản thân trưởng thành. Điều này tạo ra văn hoá học tập và khuyến khích chia sẻ liên tục.

## CƠ CẤU NHÂN SỰ ĐA DẠNG VÀ BÌNH ĐẲNG

Tỷ lệ lãnh đạo nữ trong Ban Giám đốc

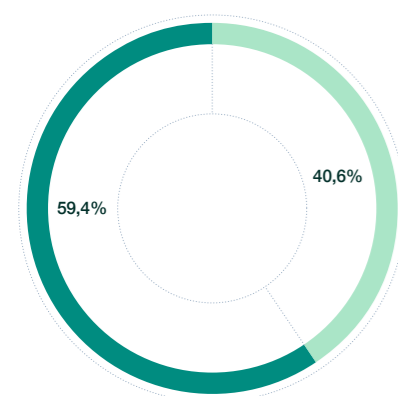


Tỷ lệ lãnh đạo nữ cấp Quản lý



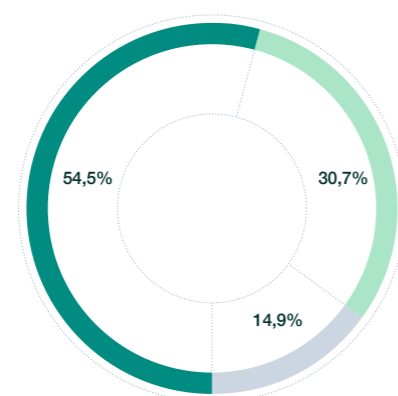
### Cơ cấu nhân sự của Vinhomes

Theo giới tính<sup>1</sup>



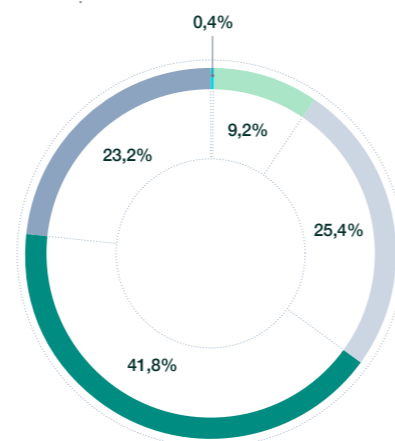
● Nam ● Nữ

Theo trình độ chuyên môn<sup>1</sup>



● Đại học và trên Đại học  
● Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ  
● Công nhân lao động phổ thông

Theo độ tuổi<sup>1</sup>



● 18-30 ● 51-60  
● 31-40 ● >60  
● 41-50

<sup>1</sup> Tính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025

## Tạo lập, chia sẻ giá trị chung và trách nhiệm xã hội

### AN SINH XÃ HỘI

Năm 2025, Vinhomes tiếp tục phát triển các dự án nhà ở xã hội phục vụ người có thu nhập thấp dưới thương hiệu "Happy Home" tại các tỉnh và thành phố lớn, với mong muốn hiện thực hóa giấc mơ sở hữu nhà cho hàng triệu người lao động Việt Nam

### PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

Với chiến lược Marketing điểm đến, Vinhomes chủ động bắt nhịp xu thế toàn cầu, tập trung xây dựng khu đô thị Xanh – Văn minh – Tri thức thông qua việc thành lập CLB Sống Xanh – Sống Khỏe, thu hút hơn 28.000 cư dân tham gia. Mục tiêu của chiến lược này là nâng tầm chuẩn sống đẳng cấp, đồng thời đưa các khu đô thị Vinhomes trở thành tâm điểm chú ý với hàng loạt chương trình văn hóa, nghệ thuật đặc sắc, thu hút hàng trăm nghìn lượt khách tham gia. Các hoạt động này được triển khai theo các hướng chính sau đây:

1

#### Kiến tạo và nâng tầm chuẩn sống đẳng cấp cho cư dân Vinhomes

Đại hội Thể thao Vinhomes 2025

2.000 CƯ DÂN

Năm 2025, Vinhomes triển khai chiến lược nâng cấp toàn diện chuẩn sống cho cư dân, với trọng tâm chiến lược là phát triển các cộng đồng cư dân văn minh, lớn mạnh cả về quy mô lẫn chất lượng hoạt động. Vinhomes phát huy tối đa lợi thế của mô hình đô thị đa tiện ích "all in one", kết hợp khả năng vận hành chuyên nghiệp cùng các thương hiệu trong hệ sinh thái của Tập đoàn Vingroup và các đối tác chiến lược để kiến tạo những giá trị sống đẳng cấp, nhân văn với ba tiêu chí: "Thân thiện với môi trường; Khỏe thể chất – Mạnh trí lực; Vui tinh thần – Giàu trải nghiệm".

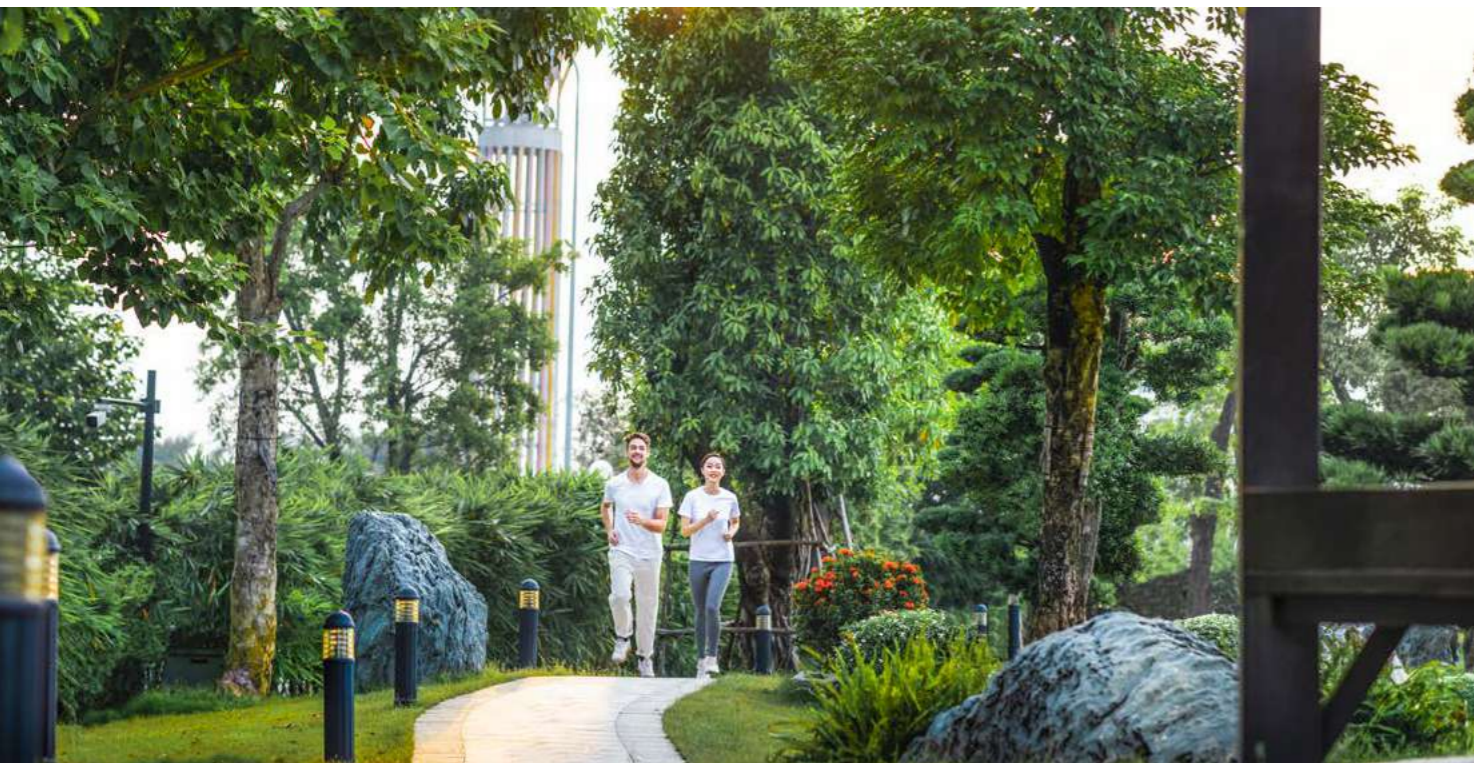
Các hoạt động cộng đồng được triển khai mạnh mẽ tại các khu đô thị Vinhomes trên toàn quốc, không chỉ góp phần gắn kết và tạo ra các trải nghiệm bổ ích cho cư dân, mà còn thu hút cư dân về ở sớm tại các dự án đang phát triển về quy mô như Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Ocean Park 3, Vinhomes Royal Island, Vinhomes Global Gate, Vinhomes Grand Park... từ đó thúc đẩy hình thành các khu đô thị sầm uất, thịnh vượng.

Các chương trình thường niên dành cho cư dân vẫn được duy trì với nhiều hoạt động phong phú, bổ ích, đặc biệt là các hoạt động liên khu kết nối cư dân tại các khu đô thị hiện hữu tới tham quan, trải nghiệm tiện ích, dịch vụ, giao lưu tại các dự án mới như Vinhomes Ocean Park 2 và 3, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Royal Island. Các dịp lễ lớn trong năm như Tết Nguyên Đán,

Quốc tế thiếu nhi 1/6, Trung thu, Giáng sinh đều được Vinhomes và cộng đồng cư dân phối hợp tổ chức các sự kiện sôi nổi với nhiều âm nhạc hội giàu cảm xúc, các hoạt động gian hàng, thi trang trí và trò chơi sôi động. Đây không chỉ là dịp để các gia đình cư dân Vinhomes được giao lưu, thắt chặt tình đoàn kết thông qua các hoạt động tập thể mà còn là dịp để thúc đẩy các chương trình thiện nguyện, kêu gọi chia sẻ với cộng đồng.

Đặc biệt, các cư dân mới gia nhập đại gia đình Vinhomes cũng được chào đón hết sức nồng nhiệt bằng những sự kiện trải nghiệm trước các tiện ích, cuộc sống thú vị tại các Đại đô thị Vinhomes để giúp cư dân làm quen, giao lưu với "những người hàng xóm mới", điển hình là sự kiện giao lưu kết nối Cư dân "Hành trình Bắt đầu" tại Vinhomes Global Gate, "Ngày hội gia đình" ở các khu đô thị Vinhomes Royal Island, Vinhomes Golden Avenue, Vinhomes Star City....

Cư dân yêu thể thao cũng được tạo sân chơi để thi đấu, giao lưu qua các giải thi đấu liên khu như Đại hội Thể thao Vinhomes 2025 hai miền Bắc - Nam với hơn 2.000 cư dân tham gia thi đấu 7 bộ môn thể thao, Giải Vinhomes Grand Golf Tournament Miền Bắc, Giải Câu cá Cẩn thủ Vinhomes tại các khu đô thị Vinhomes Ocean Park 2, Vinhomes Star City, Vinhomes Global Gate..., Giải khiêu vũ và dân vũ Vinhomes mở rộng hai miền...v.v.



2

**Khẳng định hình ảnh khu đô thị Xanh – Văn minh – Tri thức**

Cộng đồng "Nhà đẹp Vinhomes"

**14.000**  
THÀNH VIÊN

Với lợi thế vận hành bài bản và chuyên nghiệp, cùng sự chủ trì nhất quán từ Vinhomes, chiến lược xây dựng các khu đô thị Vinhomes trở thành những Đô thị Xanh – Văn minh – Tri thức đang được phát triển mạnh mẽ thông qua chuỗi hoạt động Sống Xanh như Phát động Giờ xanh Vinhomes "Tắt điện sớm 15 phút mỗi ngày", Chuỗi Ngày hội Sống Xanh Vingroup, cuộc thi online Nhà Xanh Vinhomes, Tuần lễ bảo vệ môi trường, Ngày thứ Bảy Xanh định kỳ tại các khu đô thị Vinhomes trên cả nước...v.v. Các chương trình này không chỉ hướng cư dân tới việc xây dựng, gắn kết cộng đồng mà còn giúp hình thành ý thức về việc bảo vệ môi trường và lối sống bền vững. Thành quả lớn lao mà Vinhomes đạt được chính là vô số những nhận xét tích cực về cuộc sống tại các khu đô thị Vinhomes của quý cư dân. Điều đó vừa là niềm vui, đồng thời cũng là động lực để Vinhomes tiếp tục phấn đấu, tăng cường chất lượng dịch vụ nhằm mang đến cuộc sống tốt đẹp hơn cho cộng đồng cư dân, để Vinhomes xứng đáng trở thành "Nơi hạnh phúc ngập tràn" và là tổ ấm của mọi gia đình.

Bên cạnh đó, Vinhomes tiếp tục tăng cường trách nhiệm xã hội, đúng theo sứ mệnh "Vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người". Nhiều hoạt động thiện nguyện được tổ chức như ủng hộ đồ dùng học tập cho trẻ em vùng lũ trong các sự kiện....

Trong năm 2025, bên cạnh các hoạt động, sự kiện quy mô được đầu tư bài bản ở trên, các hoạt động phát triển cộng đồng trực tuyến cũng được chú trọng đẩy mạnh. Cộng đồng "Nhà Đẹp Vinhomes" tiếp tục tạo ra một không gian để cư dân Vinhomes toàn quốc giao lưu, chia sẻ những hình ảnh và câu chuyện về tổ ấm của mình. Với gần 14.000 thành viên tham gia, các cuộc thi trực tuyến như Ngôi nhà mơ ước, Hạnh phúc Việt Nam, Merry verse - Vũ trụ hạnh phúc luôn nhận được sự tham gia nhiệt tình của cư dân. Hàng trăm câu chuyện và vô số hình ảnh mái ấm đã được chia sẻ, giúp "Nhà Đẹp Vinhomes" trở thành một "ngôi nhà chung" - nơi cư dân các khu đô thị cùng nhau chia sẻ những trải nghiệm tuyệt vời về không gian sống, từ đó vun đắp một cộng đồng gắn kết, tạo dựng một môi trường sống lành mạnh, đẳng cấp và thịnh vượng.

3

**Chiến lược Marketing điểm đến thu hút khách hàng và cư dân**

Lễ hội đèn lồng Ocean City thu hút

**2** TRIỆU  
LUỢT KHÁCH

Triển lãm thành tựu 80 năm hành trình Độc lập – Tự do - Hạnh phúc tại Khu Đô thị Vinhomes Global Gate

**10** TRIỆU  
LUỢT KHÁCH

Với chiến lược Marketing điểm đến, Vinhomes đưa các khu đô thị trở thành tâm điểm chú ý với hàng loạt chương trình văn hóa - nghệ thuật, thu hút hàng trăm nghìn lượt khách hàng. Cùng với đó, ngày càng nhiều đối tác lựa chọn Vinhomes làm địa điểm tổ chức các sự kiện lớn, góp phần tăng trường kinh tế địa phương. Một số sự kiện nổi bật tại các khu đô thị Vinhomes năm 2025 là: "Lễ hội đèn lồng Ocean City" lần đầu tiên được tổ chức tại Vinhomes Ocean Park 2, 3 trong thời gian 03 tháng mang các nét văn hóa đa sắc màu từ các nước trên thế giới thông qua cuộc thi thiết kế và trang trí đèn lồng Quy mô lớn đã thu hút 2 triệu lượt khách tham quan với 580 hoạt động chủ đề, 1.000 điểm trải nghiệm ẩm thực, 26 cụm đèn lồng khổng lồ; "Triển lãm thành tựu 80 năm hành trình độc lập – tự do - hạnh phúc" tại Trung Tâm Triển lãm Việt Nam - Khu Đô thị Vinhomes Global Gate được đánh giá là sự kiện văn hóa – lịch sử thu hút đông đảo nhất trong năm 2025 tại Việt Nam, đã thu hút gần 1,18 triệu lượt người tham quan trong 3 ngày đầu, số lượt khách mỗi

ngày trên 1 triệu người trong nhiều dịp đặc biệt, tổng hơn 10 triệu lượt khách trong toàn bộ 19 ngày diễn ra sự kiện — một con số kỷ lục đối với triển lãm tại Việt Nam. Cũng trong dịp này tại Vinhomes Global Gate, "Giải chạy Việt Nam Tôi đó" cũng đã được ghi nhận kỷ lục giải chạy có số người mặc áo cờ đỏ sao vàng đông nhất Việt Nam với hơn 21.000 vận động viên tham gia thể hiện tinh thần yêu nước mãnh liệt của người Việt;

Ngoài ra còn hàng loạt các sự kiện điểm đến với quy mô hoành tráng, tạo dựng tiếng vang lớn được tổ chức tại các khu đô thị Vinhomes như: Concert Âm nhạc "Anh Trai vượt ngàn chông gai" (Day 5,6) với 230.000 lượt khách tới Ocean City; Sự kiện âm nhạc Y-Concert thu hút hơn 65.000 lượt khách tới Ocean City; Chuỗi sự kiện rực rỡ Grand Park, Show ca nhạc The Royal Show....



4

### Đẩy mạnh phát triển các tính năng khu đô thị thông minh

Tỷ lệ sử dụng tính năng Vinhomes Resident

**86%** CĂN HỘ

Ứng dụng cư dân (Vinhomes Resident) đã trở thành người bạn đồng hành không thể thiếu của cư dân trên khắp các khu đô thị Vinhomes, với hơn 86% căn hộ đã sử dụng và tỷ lệ hoạt động hàng tháng tăng lên tới 97% trên tổng số khoảng 130.000 tài khoản hiện tại. Mức độ hài lòng của khách hàng được thể hiện qua đánh giá trung bình 4,8/5 sao với 17.000 lượt đánh giá trên App Store.

Ứng dụng này là một phần trong hệ sinh thái đô thị thông minh, giúp cư dân dễ dàng đăng ký tiện ích, thanh toán hóa đơn, tra cứu thông tin và đăng ký khuôn mặt thông qua một nền tảng duy nhất. Các phương thức thanh toán trên ứng dụng rất đa dạng, bao gồm các cổng giao dịch lớn như TCB, VCB, BIDV, VTB, VinAccount, và QRCode.

Vinhomes Resident còn kết nối mượt mà với các dịch vụ trong hệ sinh thái Vingroup, như Xanh SM, VinFast, VinBus, Vinmec Sao Phương Đông, và CLB Sống Vui Khỏe, mang lại cho cư dân trải nghiệm sống vượt trội. Đặc biệt, với mục tiêu trở thành một Super App, Vinhomes Resident được thiết kế như một nền tảng mở để tích hợp các ứng dụng mini, hứa hẹn mang đến nhiều dịch vụ và tiện ích độc đáo, hướng tới một chuẩn sống xanh và thông minh. Bên cạnh đó, ứng dụng cũng giúp tối ưu chi phí vận hành, giảm hơn 15 tỷ đồng chi phí hàng năm so với nền tảng trước đây nhờ việc phát triển tự chủ về công nghệ, do các kỹ sư trong khối SmartCity của Vinhomes phát triển.



Hệ thống kiểm soát vào ra bằng khuôn mặt

**100.000**  
CƯ DÂN ĐĂNG KÝ

Bộ giải pháp Smart City của Vinhomes đã được hoàn thiện cho các khu đô thị thấp tầng, với các tính năng nổi bật như an ninh bằng Camera AI, giúp cảnh báo liên động và theo dõi đối tượng trong suốt lộ trình di chuyển trong khu đô thị, giúp không chỉ đảm bảo sự an toàn mà còn nâng cao trải nghiệm tiện lợi cho cư dân. Một tính năng khác cũng đáng chú ý là hệ thống kiểm soát vào ra bằng khuôn mặt, với gần 100.000 cư dân đã đăng ký thành công. Tính năng này cho phép cư dân vào và ra tòa nhà một cách nhanh chóng, thuận tiện, mà không cần phải đến khu vực chăm sóc khách hàng.

Giải pháp Smart pole, lần đầu tiên áp dụng tại Việt Nam, mang đến các tiện ích như Camera AI, ánh sáng tương tác thông minh, màn hình quảng cáo, và cổng sạc cho thiết bị di động, tạo ra một trải nghiệm mới mẻ cho cư dân. Kết hợp với ứng dụng cư dân, hệ thống vận hành và các hệ thống IoT thông minh quản lý năng lượng, chiếu sáng, nước, môi trường, bộ giải pháp Smart City thế hệ mới của Vinhomes hướng đến tiêu chí xanh, thông minh, bền vững và nâng cao chất lượng sống cho cư dân.

## Phụ lục về quản trị và tuân thủ

Nhằm đảm bảo sự minh bạch trong hoạt động sản xuất, kinh doanh và để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty, Vinhomes đã lập và thực hiện Quy chế về đảm bảo sự minh bạch. Quy chế này áp dụng với toàn bộ cán bộ nhân viên Vinhomes (bao gồm cả cán bộ nhân viên thử việc, tập nghề) được giao thực hiện các công việc có liên quan đến nội dung được điều chỉnh trong Quy chế, đồng thời có thể được yêu cầu áp dụng với Các Nhà Cung Cấp, Người Liên

Quan theo nội dung được quy định chi tiết trong Quy chế, quy định các biện pháp nhằm đảm bảo sự minh bạch, phòng chống rửa tiền, chống hối lộ và tham nhũng, kiểm soát giao dịch nội bộ, và các biện pháp trừng phạt theo pháp luật nước ngoài cần biết/tuân thủ để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Các quy chế nêu trên được đăng tải tại website công ty tại địa chỉ <https://vinhomes.vn/vi/ho-so-doanh-nghiep>.



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**172**

Thông tin chung

**174**

Báo cáo của  
Ban Tổng Giám đốc

**176**

Báo cáo kiểm toán  
độc lập

**178**

Bảng cân đối kế toán  
hợp nhất

**182**

Báo cáo kết quả hoạt động  
kinh doanh hợp nhất

**184**

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ  
hợp nhất

**186**

Thuyết minh báo cáo tài chính  
hợp nhất

**258**

Phụ lục 1 – Danh sách công ty con  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

# Báo cáo tài chính hợp nhất

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

# 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 Hoang D. Quan	Thành viên độc lập

## Ban Kiểm soát

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

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

## 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

## 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.

# 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

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.

## 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

B01-DN/HN

# 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>496.890.087</b>	<b>285.478.928</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	5	<b>49.961.891</b>	<b>28.780.123</b>
111	1. Tiền		18.741.905	21.633.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		31.219.986	7.146.307
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	6	<b>2.259.178</b>	<b>5.391.872</b>
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
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>219.949.950</b>	<b>168.405.984</b>
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)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	11	<b>131.414.569</b>	<b>54.696.048</b>
141	1. Hàng tồn kho		131.520.017	54.753.923
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(105.448)	(57.875)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>93.304.499</b>	<b>28.204.901</b>
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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>290.967.180</b>	<b>278.730.432</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>71.613.853</b>	<b>107.670.320</b>
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
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>22.356.422</b>	<b>14.622.184</b>
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)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	16	<b>15.919.397</b>	<b>16.916.463</b>
231	1. Nguyên giá		18.724.094	19.137.718
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.804.697)	(2.221.255)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>95.922.435</b>	<b>81.990.475</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	95.922.435	81.990.475
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	19	<b>12.417.414</b>	<b>12.519.070</b>
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
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>72.737.659</b>	<b>45.011.920</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	4.100.653	2.875.918
262	2. Tài sản thuế 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
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>787.857.267</b>	<b>564.209.360</b>

B01-DN/HN

# 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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>538.640.560</b>	<b>343.465.385</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>343.090.159</b>	<b>278.532.295</b>
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
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>195.550.401</b>	<b>64.933.090</b>
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 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
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>249.216.707</b>	<b>220.743.975</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28</b>	<b>249.216.707</b>	<b>220.743.975</b>
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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>787.857.267</b>	<b>564.209.360</b>

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 20 tháng 3 năm 2026Trần Thị Như Hiếu  
Người lậpĐỗ Đức Hiếu  
Kế toán trưởngNguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

B02-DN/HN

# 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	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu</i>		<i>(11.213.790)</i>	<i>(7.589.251)</i>
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
61	19. Lợi nhuận sau thuế của 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

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

# 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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b> <i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>		<b>52.809.906</b>	<b>40.847.949</b>
02	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
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>37.900.103</b>	<b>26.115.116</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(17.468.896)	(95.391.366)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(77.165.997)	7.568.800
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		117.528.128	59.350.686
12	Tăng chi phí trả trước		(2.137.131)	(674.134)
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		3.628.250	(1.500.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.429.153)	(6.976.847)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(7.666.163)	(10.891.805)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>41.189.141</b>	<b>(22.399.550)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>(78.087.978)</b>	<b>25.384.515</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>58.080.605</b>	<b>11.691.977</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>21.181.768</b>	<b>14.676.942</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>28.780.123</b>	<b>14.103.181</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>49.961.891</b>	<b>28.780.123</b>

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 20 tháng 3 năm 2026Trần Thị Như Hiếu  
Người lậpĐỗ Đức Hiếu  
Kế toán trưởngNguyễn Thu Hằng  
Tổng Giám đốc

B09-DN/HN

# 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.

## 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).

## 2. Cơ sở trình bày (tiếp theo)

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”).

### 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.

B09-DN/HN

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

## 2. Cơ sở trình bày (tiếp theo)

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.

## 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.

## 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

#### *Hàng hóa xây dựng*

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

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

#### *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

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.

hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị được xác định như sau:

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.

B09-DN/HN

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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)

### 3.3 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.

### 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.

## 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

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

B09-DN/HN

### 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.

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

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

#### *Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 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 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

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

B09-DN/HN

### 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.

### 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

#### 3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

#### 3.14 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

### 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 dùng 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.

### 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 đến 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.

*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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

### 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

#### 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.

#### 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. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

#### 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.

#### 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

### 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

#### 3.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *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.

*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. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu (tiếp theo)

#### 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.

#### 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

### 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu <sup>(tiếp theo)</sup>

#### 3.26 Thuế <sup>(tiếp theo)</sup>

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; 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.

### 3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu <sup>(tiếp theo)</sup>

#### 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.

*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 đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

## 4. Các giao dịch chuyển nhượng quan trọng trong năm (tiếp theo)

### 4.2 Giao dịch mua nhóm tài sản (tiếp theo)

*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*).

## 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.961.891</b>	<b>28.780.123</b>

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

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

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng bao gồm quỹ bảo 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, thế chấp liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Công ty với tổng số tiền là 875 tỷ VND.

## 5. Tiền và các khoản tương đương tiền (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	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

## 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.259.178</b>	<b>2.259.178</b>	<b>1.763.622</b>	<b>1.763.622</b>

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

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

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

## 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.488.063</b>	<b>19.307.872</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>19.154.478</i>	<i>17.060.672</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>4.333.585</i>	<i>2.247.200</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(121.334)	(75.933)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

## 7. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

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 <i>(Thuyết minh số 37)</i>	92.377	414.276	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.413.379</b>	<b>23.593.399</b>	
Dự phòng trả trước cho người bán	(221)	(25.690)	
Trong đó, khoản ứng trước chiếm trên 10% trên tổng số dư			
<i>Đối tác doanh nghiệp số 1</i>	<i>34.159.749</i>	<i>5.176.477</i>	
<i>Đối tác doanh nghiệp số 2</i>	<i>14.200.000</i>	<i>-</i>	

## 8. Phải thu về cho vay

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Ngắn hạn</b>			
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) <i>(Thuyết minh số 37)</i>	139.000	7.072.142	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.404.937</b>	<b>8.429.883</b>	
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(6.000)	
<b>Dài hạn</b>			
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) <i>(Thuyết minh số 37)</i>	6.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.001.345</b>	<b>10.896.805</b>	

(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.

## 9. Phải thu khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>124.910.100</b>	<b>117.395.914</b>
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>
<b>Dài hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.612.508</b>	<b>96.773.515</b>
<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.

(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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

## 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:

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

Đơn vị tính: triệu VND

## 11. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	106.955.459	-	38.573.211	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	13.572.803	-	5.242.808	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (iii)	9.345.047	(7.073)	7.928.920	(7.073)
Bất động sản mua để bán	120.932	(1.190)	1.795.665	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	1.525.776	(97.185)	1.213.319	(49.612)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>131.520.017</b>	<b>(105.448)</b>	<b>54.753.923</b>	<b>(57.875)</b>

Đơn vị tính: triệu VND

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Chi phí trả trước

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.978.395</b>	<b>1.076.963</b>
<b>Dài hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.100.653</b>	<b>2.875.918</b>

(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
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	88.791.672	25.626.349
Tài sản khác	81.044	217.425
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.872.716</b>	<b>25.843.774</b>
Trong đó:		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>87.814.104</i>	<i>25.843.774</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>1.058.612</i>	<i>-</i>
<b>Dài hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.341.923</b>	<b>40.471.695</b>
Trong đó:		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>13.939.923</i>	<i>5.171.534</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>53.402.000</i>	<i>35.300.161</i>

(i) Các khoản này liên quan đến các dự án bất động sản mà Công ty có kế hoạch đầu tư phát triển trong tương lai, chủ yếu bao gồm:

- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để giải phóng mặt bằng cho một dự án bất động sản theo hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và đối tác này. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn;

- Các khoản đặt cọc với giá trị 74.708 tỷ VND cho các đối tác để hợp tác phát triển và nhận chuyển nhượng một số dự án bất động sản tiềm năng; và

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 2.084 tỷ VND cho các đối tác và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty.

(ii) Bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 53.402 tỷ VND cho một số công ty trong cùng Tập đoàn và bên liên quan cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 6.210 tỷ VND cho một số đối tác để hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 5.392 tỷ VND cho một đối tác để mua cổ phần của một công ty đang sở hữu các dự án bất động sản; và

- Khoản đặt cọc với giá trị 1.306 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản trong một dự án bất động sản.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

## 14. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
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)
Tặng/(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:						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>40.119</i>	<i>134.917</i>	<i>23.077</i>	<i>25.315</i>	<i>15.933</i>	<i>239.361</i>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
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)
Tặng/(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
<b>Giá trị còn lại:</b>						
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.

## 15. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế quyền khai thác mỏ	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Tài sản	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
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:						
<i>Đã hao mòn hết</i>	<i>-</i>	<i>160.035</i>	<i>-</i>	<i>4.138</i>	<i>2.335</i>	<i>166.508</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
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
<b>Giá trị còn lại:</b>						
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

## 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
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	17.152.296	1.985.422	19.137.718
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.949.686	356.028	2.305.714
Thanh lý, nhượng bán	(1.525.059)	(182.274)	(1.707.333)
Giảm khác	(856.948)	(155.057)	(1.012.005)
Số cuối năm	16.719.975	2.004.119	18.724.094
Trong đó:			
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>-</i>	<i>221.425</i>	<i>221.425</i>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
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
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	15.725.666	1.190.797	16.916.463
Số cuối năm	15.028.877	890.520	15.919.397

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**16. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

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.

**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 dở dang**

Chi phí của các dự án bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí khác và giá mua các công ty con 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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.417.414</b>	<b>-</b>	<b>12.519.070</b>	<b>-</b>

(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.

**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.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị đầu tư vào		Tổng cộng
Giá trị đầu tư:	Công ty Tường Phú	Công ty Vin3S	
Số đầu năm	89.281	87.990	177.271
Số cuối năm	89.281	87.990	177.271
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	(1.987)	15.396	13.409
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	11	2.128	2.139
Số cuối năm	(1.976)	17.524	15.548
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	87.294	103.386	190.680
Số cuối năm	87.305	105.514	192.819

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**19. Đầu tư tài chính dài hạn****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 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.

**19. Đầu tư tài chính dài hạn****19.2 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)**

	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 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	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.222.096</b>					<b>12.294.236</b>		

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Phát Lộc. Do vậy, khoản đầu tư vào Phát Lộc được trình bày là một khoản đầu tư khác.

(ii) Tháng 7 năm 2025, Công ty đã thành lập và góp vốn vào Công ty Hoàng Long với tỷ lệ vốn góp là 99,96% vốn điều lệ của công ty con này. Tháng 9 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 98,50% phần vốn góp tại công ty con trên cho các đối tác. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con trên và khoản đầu tư còn lại vào công ty Hoàng Long được ghi nhận là đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

(iii) Trong năm 2025, Công ty và các công ty con đã nhận hoàn trả một phần vốn góp theo tỷ lệ sở hữu tương ứng với số tiền là 148,5 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Newlife.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**20. Lợi thế thương mại**

Đơn vị tính: triệu VND

**Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh**

	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Công ty Tân Liên Phát (*)	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty Vinsmart Future	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>									
Số đầu năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	76.637	200.770	1.543.197
Thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	(76.637)	-	(76.637)
Số cuối năm	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	-	200.770	1.466.560
<b>Phân bổ lũy kế:</b>									
Số đầu năm	297.433	231.718	994	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	33.731	15.278	-	20.736	147.118
Số cuối năm	334.358	260.485	1.118	91.600	267.348	116.082	-	101.264	1.172.255
<b>Giá trị còn lại:</b>									
Số đầu năm	72.434	56.431	241	35.685	104.150	52.240	40.455	120.242	481.878
Số cuối năm	35.509	27.664	117	24.128	70.419	36.962	-	99.506	294.305

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

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.961.475</b>	<b>19.959.952</b>
<i>Trong đó, khoản ứng trước chiếm trên 10% tổng số dư</i>		
<i>Đối tác doanh nghiệp số 1</i>	<i>2.269.068</i>	<i>1.317.605</i>

**21.2 Người mua trả tiền trước**

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.602.669</b>	<b>40.286.424</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	<i>69.784.337</i>	<i>36.746.563</i>
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>17.818.332</i>	<i>3.539.861</i>
<b>Dài hạn</b>		
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	6.486.026	6.159.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.486.026</b>	<b>6.159.308</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên khác</i>	<i>949.876</i>	<i>-</i>
<i>Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>5.536.150</i>	<i>6.159.308</i>

(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**

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

B09-DN/HN

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

**23. Chi phí phải trả**

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.793.730</b>	<b>39.485.587</b>
<b>Dài hạn</b>		
Trích trước lãi vay phải trả	18.047	305.399
Trích trước các chi phí khác	48.198	78
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>66.245</b>	<b>305.477</b>

**24. Doanh thu chưa thực hiện**

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>316.958</b>	<b>405.254</b>
<b>Dài hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>364.063</b>	<b>497.493</b>

**25. Phải trả khác**

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (i)	51.358.795	34.893.366
Phải trả từ lợi nhuận chia sẻ và các nghĩa vụ khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	31.551.461	70.015.276
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (iii)	17.317.798	17.545.441
Các khoản phải trả từ chi hộ (iv)	8.224.792	712.092
Phải trả theo Thư tín dụng (v)	2.671.708	-
Kinh phí bảo trì phải trả (vi)	1.901.717	1.786.830
Nhận đặt cọc, ký quỹ từ các đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng các khoản đầu tư (vii)	1.871.136	1.216.500
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.679.924	2.191.093
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>116.577.331</b>	<b>128.360.598</b>
<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>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**25. Phải trả khác** (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.470.054</b>	<b>7.221.076</b>
<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>

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

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

- Khoản phải trả 1.377 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty trong Tập đoàn và các lợi ích thu được từ việc sử dụng nguồn tiền trong các tài khoản thanh toán chung này như được trình bày tại Thuyết minh số 5;
- Khoản phải trả 22.308 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty trong Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 5; và
- Các khoản phải trả lợi nhuận chia sẻ cho một số đối tác với giá trị 7.866 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty.

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

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

(v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản phải trả theo hình thức thư tín dụng miễn truy đòi bộ chứng từ với mức phí 14%/năm.

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

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

**26. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: triệu VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**26. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**26.1 Vay ngân hàng**

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

Số cuối năm				
Bên cho vay	Nguyên tệ	Triệu VND	Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
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 11 năm 2026	Không có
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	1.220.763	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026	(ix)
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	1.199.471	Từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2026	(x)
Ngân hàng BNP Paribas	USD	791.310	Tháng 5 năm 2026	Không có
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	134.483	Từ tháng 2 đến tháng 4 năm 2026	(x)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	15.195	Tháng 11 năm 2026	(xi)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>29.054.079</b>		

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

**26. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**26.1 Vay ngân hàng** (tiếp theo)

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

(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 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

## 26. Vay và nợ thuê 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)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>VND</i>	<i>1.373.442</i>		
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	2.350.000	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 11 năm 2030	(v)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>VND</i>	<i>400.000</i>		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	2.000.000	Tháng 12 năm 2027	(vi)
Ngân hàng TNHH Một thành viên Số Vikki (*)	VND	1.955.808	Tháng 12 năm 2035	(vii)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	154.860	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027	(viii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>VND</i>	<i>100.573</i>		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	22.152	Tháng 1 năm 2027	(ix)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>58.697.804</b>		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		<i>56.823.789</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>1.874.015</i>		

(\*) 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 Vikki ("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.

## 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**

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

B09-DN/HN

**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
<i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(12.440.964)</i>	<i>(8.946.271)</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.656.945</b>	<b>24.203.045</b>

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

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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.097.909</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>42.656.945</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>12.440.964</i>			

(\*) 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

**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 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.

**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						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	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	43.543.675	-	1.260.023	1.106.316	133.391.779	3.334.513	182.636.306
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	31.801.258	3.271.428	35.072.686
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(605.236)	(605.236)
- Tăng do mua công ty con và thành lập công ty con mới	-	-	-	-	-	23.649	23.649
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	2.017.778	12.083.980	14.101.758
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Mua lại cổ phiếu quỹ	-	(10.485.188)	-	-	-	-	(10.485.188)
- Giảm vốn cổ phần từ cổ phiếu quỹ	(2.469.555)	10.485.188	(8.015.633)	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>41.074.120</b>	<b>-</b>	<b>(6.755.610)</b>	<b>1.111.316</b>	<b>167.205.815</b>	<b>18.108.334</b>	<b>220.743.975</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

## 28. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

## Lợi ích của cổ đông công ty mẹ

	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	41.074.120	-	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	18.108.334	220.743.975
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	41.895.255	1.439.521	43.334.776
- Lợi nhuận và cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.130.401)	(1.130.401)
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	158.386	158.386
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	-	(30.828)	(30.828)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(6.451.829)	(7.407.372)	(13.859.201)
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Số cuối năm	41.074.120	-	(6.755.610)	1.116.316	202.644.241	11.137.640	249.216.707

## 28.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
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. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

## 28.3 Cổ phiếu phổ thông

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>4.107.412.004</i>	<i>4.107.412.004</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.107.412.004	4.107.412.004
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>4.107.412.004</i>	<i>4.107.412.004</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

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

## 29. Doanh thu

## 29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**29. Doanh thu** (tiếp theo)**29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** (tiếp theo)

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.617.892</b>	<b>17.053.845</b>
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

**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 hợp đồng 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.331.638</b>	<b>26.844.293</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>10.747.102</i>	<i>4.537.368</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>18.584.536</i>	<i>22.306.925</i>

(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. Doanh thu** (tiếp theo)**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.928.352</b>	<b>69.355.949</b>

**31. Chi phí tài chính**

Đơn vị tính: triệu VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**32. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.899.284</b>	<b>3.791.457</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.188.358</b>	<b>4.593.011</b>

**33. Thu nhập khác**

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

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>998.745</b>	<b>1.258.552</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>175.670.782</b>	<b>76.961.484</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

## 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.475.130</b>	<b>5.775.263</b>

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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>52.809.906</b>	<b>40.847.949</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	10.561.981	8.169.590
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
Lỗi của các công ty con	909.762	62.033
Lỗi 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)
Lỗi 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
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>9.475.130</b>	<b>5.775.263</b>

## 36. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

## 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.

## 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
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
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
	<b>1.000.778</b>	<b>1.182.429</b>		
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>				
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 lỗi 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)	-	-
	<b>(2.171.919)</b>	<b>(1.464.041)</b>		
<i>Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần</i>	<i>(1.171.141)</i>	<i>(281.612)</i>		
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>			<i>(889.529)</i>	<i>(108.052)</i>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

### 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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

### 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: (tiếp theo)

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

### 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: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc và góp vốn cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án bất động sản	8.048.157	11.593.194
		Nhận hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án và chuyển nhượng cổ phần	4.031.247	35.082.000
		Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	4.000.000	4.445.007
		Doanh thu hoạt động xây dựng, tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng	2.231.551	1.679.226
		Doanh thu hoạt động tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới phải thu	1.031.949	531.652
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý	300.000	1.360.000
		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	-
		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	-		

### 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: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước		
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	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		
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu	605.778	530.916		
Công ty VEFACT	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	1.050.857	2.943.225		
		Phải thu từ thu chi hộ	1.547.980	-		
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	890.121	-		
		Cổ tức phải thu	593.548	-		
		Doanh thu hoạt động xây dựng, tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng	5.644.747	-		
		Chuyển tiền hoàn trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	62.859.763	-		
		Doanh thu hoạt động tư vấn bán hàng, kế toán và phát triển dự án phải thu	2.797.532	-		
		Chuyển giao công nợ liên quan đến phần dự án chuyển nhượng	4.989.432	-		
		Hoàn ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	100.595	-		
		Thu hộ tiền thu dự án từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	7.458.605	-		
		Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa phải trả	102.711	1.575.375
				Chi phí mua hàng hóa đã trả	245.376	-
Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher	-			815.615		
Đã thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher	337.949			-		
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	6.200.000	833.337		
		Lãi cọc phải trả	228.374	-		
		Lãi cọc đã trả	139.915	-		
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	1.745.870	1.002.200		
		Lãi cọc phải trả	296.701	-		
Công ty Ngọc Việt	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 22 tháng 4 năm 2024	Cho vay phải thu	-	30.450.000		
		Cho vay đã thu	-	16.845.000		

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**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: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
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 Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	25.200.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	-	396.165
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu	4.000.000	54.388.493
		Cho vay đã thu	10.933.142	47.455.351
		Lãi vay phải thu	167.546	695.962
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	-	1.158.612
		Doanh thu từ hoạt động xây dựng	-	268.499
		Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	12.500.000	-
		Hoàn ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	602.000	-
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu	28.774.000	-
		Cho vay đã thu	22.774.000	-
		Lãi vay phải thu	250.125	-
		Chi tài trợ đã trả	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 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	135.971	917.182
		Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.070.910	268.831
		Doanh thu chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	159.982	139.111
		Lãi cọc phải trả	200.771	-
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	30.086.000	-
		Cho vay đã thu	30.086.000	-
		Lãi vay phải thu	183.739	-

**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: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinsmart Future	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả cổ tức	100.000	-
		Cho vay đã thu	225.690	-
Công ty VinRobotics	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu	8.100.000	-
		Cho vay đã thu	8.100.000	-
		Lãi vay phải thu	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	197.000	-
		Chi phí lãi vay	101.637	-
Công ty World Academy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu	14.869.000	-
		Cho vay đã thu	14.869.000	-
		Lãi vay phải thu	209.861	-
Công ty Vinmotion	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu	5.200.000	-
		Cho vay đã thu	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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**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)

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.

**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
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (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
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	226.761	168.237
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 con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	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

**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
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
			<b>4.333.585</b>	<b>2.247.200</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> (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
			<b>92.377</b>	<b>414.276</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (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
			<b>2.025.353</b>	<b>13.011.861</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

## 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
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
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
			<b>64.684.697</b>	<b>47.903.616</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
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	-
			<b>1.058.612</b>	<b>-</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)</b>				
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	-
			<b>53.402.000</b>	<b>35.300.161</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)</b>				
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

## 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
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
			<b>675.317</b>	<b>305.208</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)</b>				
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 VEFACT	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
			<b>17.818.332</b>	<b>3.539.861</b>
<b>Người mua trả tiền trước dài hạn (Thuyết minh số 21.2)</b>				
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 VEFACT	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
			<b>5.536.150</b>	<b>6.159.308</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

## 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
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>				
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
			<b>31.653.020</b>	<b>65.279.983</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>				
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	-
			<b>15.024.712</b>	<b>5.379.474</b>

## 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
		<b>139.000</b>			

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
		<b>7.072.142</b>			

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
		<b>6.000.000</b>			

## 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
		<b>938.000</b>			

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**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) (tiếp theo)

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

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
		<b>776.000</b>			

**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

	Chức danh	Đơn vị tính: triệu VN Thù lao (*)	
		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 Hoang D. Quan	Thành viên độc lập	1.326	1.281
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>19.887</b>	<b>17.102</b>

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

**37. Nghiệp vụ với các bên liên quan** (tiếp theo)**37.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Chức danh	Lương	
		Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	12.148	17.811
Các thành viên quản lý khác		32.707	29.659
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>44.855</b>	<b>47.470</b>

Tiền lương của Ban kiểm soát ("BKS"):

	Chức danh	Lương	
		Năm nay	Năm trước
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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>454</b>	<b>312</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**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	-	-
<b>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</b>	<b>41.895.255</b>	<b>31.801.258</b>

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	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.107.412.004</b>	<b>4.328.052.559</b>

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.

**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, cùng 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.

**39. Thông tin theo bộ phận** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025**

Tài sản và công nợ						
<i>Tài sản bộ phận</i>	738.228.414	109.385.828	4.467.081	12.866.055	(189.957.715)	674.989.663
<i>Tài sản không phân bổ (ii)</i>						112.867.604
Tổng tài sản						787.857.267
<i>Công nợ bộ phận</i>	310.521.682	181.843.689	413.885	9.431.542	(189.957.715)	312.253.083
<i>Công nợ không phân bổ (iii)</i>						226.387.477
Tổng công nợ						538.640.560

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

Doanh thu						
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	73.266.473	17.051.059	5.014.435	6.991.219	-	102.323.186
<i>Doanh thu bán hàng cho các bộ phận</i>	-	6.195.804	568.720	2.928.805	(9.693.329)	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

## 39. Thông tin theo bộ phận (tiếp theo)

	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
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						
Tài sản cố định	-	3.294.073	-	72.583	-	3.366.656
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	24.475.305	-	-	3.281.963	-	27.757.268
Khấu hao và hao mòn	122.572	-	-	1.677.906	-	1.800.478
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>						
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

(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 tàng

## 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:

	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.515.000</b>	<b>9.403.503</b>

Đơn vị tính: triệu VND

## 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:

	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.833.408</b>	<b>5.638.894</b>

Đơn vị tính: triệu VND

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**40. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng** (tiếp theo)**Cam kết cho thuê tài chính**

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
<b>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Không quá 1 năm	23.536	19.565	21.572	23.536	23.295	20.685
<b>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</b>						
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>506.194</b>	<b>372.855</b>	<b>133.340</b>	<b>523.846</b>	<b>394.041</b>	<b>129.804</b>

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 thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

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

**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.

**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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

B09-DN/HN

### 40. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (tiếp theo)

#### 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: VND

	Năm nay	Năm trước
<strong>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</strong>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	106.524.971	58.434.961
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	30.654.607	22.062.447
<strong>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</strong>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(68.968.570)	(53.297.005)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(9.000.000)	(4.440.000)

### 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

# 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
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 Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00%	100,00%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00%	99,66%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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
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 Đặng 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 Đồng Ngạc, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
18	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00%	89,68%	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
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 Thẳng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thẳng	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 Bàn 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

# 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
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
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 TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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
39	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	Công ty Vịnh Xanh 2	99,77%	99,77%	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	100,00%	99,12%	Số 7 Đường 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
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 Hương Dương (i)	Công ty Hương 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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**



Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân,  
Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

---



+84 24 3974 9999

---



info@vinhomes.vn

---



<https://vinhomes.vn>