CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Long Biên, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102671977
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 12:57:53+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý III năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 67

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 41 ngày 19 tháng 8 năm 2026.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 10 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**930.807.696**	**498.687.482**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***39.530.384***	***49.085.427***
111	1. Tiền		33.211.627	18.634.475
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.318.757	30.450.952
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***15.921.452***	***18.349.492***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.1	15.846.452	16.392.202
125	2. Đầu tư ngắn hạn khác	5.3	75.000	1.957.290
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***381.513.447***	***205.657.031***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	27.032.476	22.955.995
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	198.291.447	67.413.379
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	156.461.083	115.554.186
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(271.559)	(266.529)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***247.302.770***	***131.414.569***
141	1. Hàng tồn kho		247.408.218	131.520.017
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(105.448)	(105.448)
160	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***246.539.643***	***94.180.963***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	6.615.506	1.978.395
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.476.205	2.397.303
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	83.275	56.085
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	236.364.657	89.749.180

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**408.391.063**	**296.016.829**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***35.507.717***	***40.722.298***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		1.373.634	-
215	2. Phải thu dài hạn khác	8	34.134.083	40.722.298
220	***II. Tài sản cố định***		***15.005.114***	***14.052.167***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	13.961.420	12.964.387
222	Nguyên giá		17.443.534	15.476.454
223	Giá trị hao mòn luỹ kế		(3.482.114)	(2.512.067)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		68.890	67.671
225	Nguyên giá		83.803	68.995
226	Giá trị hao mòn luỹ kế		(14.913)	(1.324)
227	3. Tài sản cố định vô hình		974.804	1.020.109
228	Nguyên giá		1.509.959	1.484.761
229	Giá trị hao mòn luỹ kế		(535.155)	(464.652)
240	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***24.345.698***	***24.603.502***
241	1. Nguyên giá		28.623.625	28.330.860
242	2. Giá trị hao mòn luỹ kế		(4.277.927)	(3.727.358)
250	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***101.235.143***	***95.922.435***
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	101.235.143	95.922.435
260	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***60.337.073***	***47.877.654***
262	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	194.300	192.819
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	52.857.505	41.664.864
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	17	(264.270)	-
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5.2	7.549.538	6.019.971
270	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***171.960.318***	***72.838.773***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	4.180.746	4.201.767
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.360.571	1.000.778
274	3. Tài sản dài hạn khác	11	166.234.386	67.341.923
279	4. Lợi thế thương mại	18	184.615	294.305
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.339.198.759**	**794.704.311**

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.031.406.346**	**545.487.604**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***741.335.635***	***345.920.687***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	31.722.916	19.961.475
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	125.460.660	87.602.669
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		296.131	6.222
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	34.011.786	14.181.866
315	5. Phải trả người lao động		1.243.103	639.646
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	80.959.809	60.154.083
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	323.958	316.958
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	23	401.714.969	119.401.638
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	65.251.206	43.376.868
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25.1	351.097	279.262
330	***II. Nợ dài hạn***		***290.070.711***	***199.566.917***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19.2	1.812.675	6.486.026
334	2. Chi phí phải trả dài hạn	21	407.976	131.335
337	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	357.844	364.063
338	4. Phải trả dài hạn khác	23	107.472.276	85.421.480
339	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	175.371.060	102.945.886
342	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.572.198	2.171.919
343	7. Dự phòng phải trả dài hạn	25.2	2.076.682	2.046.208

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**26**	**307.792.413**	**249.216.707**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		82.148.240	41.074.120
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*82.148.240*	*41.074.120*
412	2. Thặng dư vốn		(6.755.610)	(6.755.610)
419	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.121.316	1.116.316
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		210.234.041	202.644.241
420a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*136.925.966*	*167.200.815*
420b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*73.308.075*	*35.443.426*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		21.044.426	11.137.640
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.339.198.759**	**794.704.311**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Phan Hải Ly	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

ÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
uý III năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

ã số	*Chỉ tiêu*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2026*	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (Trình bày lại)*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27.1	**85.364.008**	**16.419.972**	**202.585.886**	**50.413.068**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**		**-**	**-**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27.1	**85.364.008**	**16.419.972**	**202.585.886**	**50.413.068**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	28	**(33.874.308)**	**(12.436.128)**	**(83.960.685)**	**(32.794.698)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**51.489.700**	**3.983.844**	**118.625.201**	**17.618.370**
21	**6. Lãi/(Lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	27.3	**(57.016)**	**-**	**(94.793)**	**363.823**
22	**7. Doanh thu hoạt động tài chính**	27.2	**5.063.718**	**7.899.526**	**14.321.316**	**21.830.909**
23	**8. Chi phí tài chính**	29	**(24.398.204)**	**(4.965.668)**	**(33.432.710)**	**(16.828.369)**
24	*- Trong đó: Chi phí đi vay*		*(4.532.648)*	*(2.699.134)*	*(10.957.736)*	*(8.794.151)*
25	**9. Chi phí bán hàng**	30	**(415.258)**	**(447.838)**	**(1.551.453)**	**(1.088.345)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	30	**(2.113.632)**	**(1.230.669)**	**(4.686.521)**	**(3.550.918)**
27	**11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**	17.1	**-**	**928**	**1.481**	**2.475**
30	**12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**29.569.309**	**5.240.123**	**93.182.522**	**18.347.945**
31	**13 Thu nhập khác**		**366.596**	**579.108**	**694.103**	**788.610**
32	**14 Chi phí khác**		**(412.800)**	**(398.857)**	**(1.066.040)**	**(843.695)**
40	**15 Lợi nhuận khác**		**(46.205)**	**180.251**	**(371.937)**	**(55.085)**
50	**16 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**29.523.104**	**5.420.374**	**92.810.584**	**18.292.860**
51	**17 Chi phí thuế TNDN hiện hành**	31	**(6.635.737)**	**(598.833)**	**(17.711.201)**	**(2.196.109)**
52	**18 Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	31	**133.643**	**(385.899)**	**(40.486)**	**(783.677)**
60	**19 Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**23.021.010**	**4.435.642**	**75.058.897**	**15.313.074**
61	**20 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**23.146.135**	**4.183.930**	**71.381.139**	**14.380.921**
62	**21 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**(125.124)**	**251.712**	**3.677.759**	**932.153**

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2026*	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (Trình bày lại)*
70	**22 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**33**	**2.523**	**509**	**8.395**	**1.751**
71	**23 Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**33**	**2.523**	**509**	**8.395**	**1.751**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Phan Hải Ly	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**92.810.584**	**18.292.860**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		1.797.934	1.520.900
03	Các khoản dự phòng		371.607	(534.412)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.042)	193.328
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(13.598.415)	(20.539.639)
06	Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu		10.957.736	8.794.151
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**92.336.404**	**7.727.188**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(164.495.171)	(15.908.113)
10	Tăng hàng tồn kho		(115.888.200)	(67.269.690)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		391.928.687	132.905.709
12	Giảm/(tăng) chi phí chờ phân bổ		(4.616.088)	(1.840.902)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	3.628.250
14	Chi phí đi vay đã trả		(10.007.364)	(9.130.653)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(8.188.384)	(7.203.420)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**181.069.884**	**42.908.369**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(13.838.203)	(7.169.862)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		923.246	2.503.594
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(17.136.271)	(14.201.398)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		20.686.300	8.105.889
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(272.493.344)	(108.994.457)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		13.301.634	17.419.289
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.775.659	19.532.527
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(259.780.979)**	**(82.804.418)**

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	3.899
32	Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(750.561)	-
33	Tiền thu từ đi vay		142.693.361	101.323.503
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(48.368.162)	(41.337.362)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(13.681)	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(24.404.905)	(106.500)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**69.156.052**	**59.883.540**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(9.555.043)**	**19.987.491**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**49.085.427**	**28.780.123**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**39.530.384**	**48.767.614**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Phan Hải Ly	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 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 41 ngày 19 tháng 8 năm 2026.

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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là: 11.506 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 12.799)

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty 44 công ty con (tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2025: 43 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	99,39	98,40	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	99,00	99,00	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	70,00	69,14	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	100,00	99,57	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (i) (ii)	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	98,33	98,19	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 (i)	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)	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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	66,24	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, TP 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") (i)	100,00	99,66	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	99,63	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,79	Số 110 Đặng Công Bỉnh, ấp 6, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương ("Công ty Hướng Dương") (i)	100,00	99,71	Tòa nhà văn phòng Techno Park, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	95,76	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đông Ngạc, Thành phố Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
18	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	95,76	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	95,76	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)	100,00	91,43	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	95,98	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	95,76	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	97,14	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	99,62	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	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Thi công xây dựng
26	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Hoàn thiện công trình xây dựng

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
27	Công ty Cổ phần 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)	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)	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)	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)	100,00	98,91	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường 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)	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)	99,99	99,62	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

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

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa các đơn vị trong cùng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
36	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh (i)	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)	100,00	95,76	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
38	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	99,74	99,74	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, 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	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	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
41	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	100,00	99,12	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VinES (i)	100,00	99,88	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
43	Công ty TNHH Clairmont 1	99,00	99,00	Lô CC-01, Khu đô thị Cầu Rào 2, Phường An Biên, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
44	Công ty TNHH Clairmont 2	99,00	99,00	Lô CC-01, Khu đô thị Cầu Rào 2, Phường An Biên, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 43/2026/TT-BTC hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất như trình bày dưới đây:

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

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính này như đã trình bày tại Thuyết minh số 34.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp thực tế.

Hàng hóa xây dựng

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

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

Hàng hóa khác

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.
Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ 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 chờ phân bổ*

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. 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 vụ vốn có thể ước tính bằng cách tham chiếu đến giá trị hợp lý của bên mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. 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.

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

- Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.13 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Công ty và các công ty con mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Công ty và các công ty con sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh 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 giữa niên độ, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ tổng giá mua công ty con và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư trước đây vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các 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 trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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)

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty tham gia góp vốn bằng tiền vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh, trong đó Công ty không có quyền kiểm soát tài sản/hoạt động hợp tác kinh doanh, đồng thời Công ty hưởng lợi ích kinh tế phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh của Sản phẩm hợp tác. Trong trong hợp này, khoản góp vốn bằng tiền của Công ty vào hợp đồng hợp tác đầu tư sẽ được ghi nhận là khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm Công ty thực hiện góp vốn.

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 giữa niên độ.

3.15 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.18 Cổ phiếu mua lại của chính mình

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

3.20 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua bất động sản 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào 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.

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

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

3.21 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

3.22 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

3.23 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.23 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận 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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập 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.

3.24 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

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

3.25 *Thông tin theo bộ phận*

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

3.26 *Các bên liên quan*

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

3.27 *Chia tách công ty*

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

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

3.28 *Chi phí phát hành trái phiếu*

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Tiền mặt	2.946	3.236
Tiền gửi ngân hàng	33.208.680	18.631.239
Các khoản tương đương tiền	6.318.758	30.450.952
TỔNG CỘNG	**39.530.384**	**49.085.427**

Các khoản tương đương tiền bao gồm các tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*
Cho vay bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	-	-	-	139.000	139.000	-
Cho vay đối tác	13.151.501	13.151.501	-	14.133.024	14.133.024	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	2.694.951	2.694.951	-	2.259.178	2.259.178	-
TỔNG CỘNG	**15.846.452**	**15.846.452**	**-**	**16.392.202**	**16.392.202**	**-**

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 có kỳ hạn gốc từ trên 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,8%/năm đến 8%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,5%/năm đến 6%/năm).

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*
Cho vay bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	4.508.000	4.508.000	-	6.000.000	6.000.000	-
Cho vay đối tác	555.749	555.749	-	17.471	17.471	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	2.485.789	2.485.789	-	2.500	2.500	-
TỔNG CỘNG	**7.549.538**	**7.549.538**	**-**	**6.019.971**	**6.019.971**	**-**

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 có kỳ hạn gốc trên 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,7%/năm đến 7,5%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,75%/năm).

5.3 Đầu tư ngắn hạn khác

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*
Đầu tư vào đơn vị khác (*) *(Thuyết minh số 32)*	75.000	75.000	-	1.957.290	1.957.290	-
TỔNG CỘNG	**75.000**	**75.000**	**-**	**1.957.290**	**1.957.290**	**-**

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	10.963.666	10.700.924
Phải thu từ dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	8.430.918	6.472.597
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	6.164.376	4.467.081
Phải thu khác	1.473.516	1.315.393
TỔNG CỘNG	**27.032.476**	**22.955.995**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	*25.252.131*	*18.719.368*
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*1.780.345*	*4.236.627*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(123.632)	(118.602)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trả trước cho người bán	198.208.554	67.321.002
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	82.893	92.377
TỔNG CỘNG	**198.291.447**	**67.413.379**
Dự phòng trả trước cho người bán	(2.952)	(2.952)

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Ngắn hạn:		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	87.368.805	91.065.995
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	15.785.384	10.392.397
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ và lãi khác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.543.812	1.972.843
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	3.404.583	1.990.028
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	486.448	496.148
Phải thu khác	46.872.051	9.636.775
TỔNG CỘNG	**156.461.083**	**115.554.186**
Trong đó		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*129.781.959*	*113.409.472*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*26.679.124*	*2.144.714*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(144.975)	(144.975)
Dài hạn:		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.500.000	14.006.941
Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	26.730.276	22.114.106
Phải thu khác	5.903.807	4.601.251
TỔNG CỘNG	**34.134.083**	**40.722.298**
Trong đó		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	*26.099.474*	*821.684*
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*8.034.609*	*39.900.614*

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	211.079.295	-	106.955.459	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	26.370.774	-	13.572.803	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	5.136.504	(7.073)	9.345.047	(7.073)
Bất động sản mua để bán (iii)	122.266	(1.190)	120.932	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	4.699.379	(97.185)	1.525.776	(97.185)
TỔNG CỘNG	**247.408.218**	**(105.448)**	**131.520.017**	**(105.448)**

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

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

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

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

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	4.025.502	1.299.147
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	1.235.429	502.068
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	1.354.575	177.180
TỔNG CỘNG	**6.615.506**	**1.978.395**
Dài hạn:		
Tiền thuê đất (i)	2.345.991	2.581.540
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.455.972	1.289.519
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	378.783	330.708
TỔNG CỘNG	**4.180.746**	**4.201.767**

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

11. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	234.467.339	88.791.672
Tài sản ngắn hạn khác	1.897.318	957.508
TỔNG CỘNG	**236.364.657**	**89.749.180**
Trong đó		
Đặt cọc cho các bên khác	*209.267.339*	*88.577.851*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*25.200.000*	*213.821*
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	160.200.482	66.309.587
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	1.032.336
Tài sản khác	5.001.567	-
TỔNG CỘNG	**166.234.386**	**67.341.923**
Trong đó		
Đặt cọc cho các bên khác	*113.036.819*	*13.939.923*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*48.196.000*	*53.402.000*

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

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ (trình bày lại)	6.150.176	5.549.258	3.677.076	39.062	60.882	15.476.454
Mua mới	81.471	993.651	1.302.474	128	33.218	2.410.942
Xây dựng cơ bản hoàn thành trong kỳ	153.363	-	-	-	-	153.363
Thanh lý, nhượng bán	(148.697)	(160.742)	(8.128)	(515)	(117)	(318.199)
Thay đổi khác	(70.268)	(208.758)	-	-	-	(279.026)
Số dư cuối kỳ	6.166.045	6.173.409	4.971.422	38.675	93.983	17.443.534
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ (trình bày lại)	890.653	996.944	534.158	31.917	58.395	2.512.067
Khấu hao trong kỳ	189.583	438.984	415.354	597	8.955	1.053.473
Thanh lý, nhượng bán	(29.611)	(49.764)	(3.672)	(537)	(4)	(83.588)
Thay đổi khác	33.703	(33.541)	-	-	-	162
Số dư cuối kỳ	1.084.328	1.352.623	945.840	31.977	67.346	3.482.114
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	5.259.522	4.552.313	3.142.917	7.145	2.492	12.964.387
Số dư cuối kỳ	5.081.716	4.820.785	4.025.581	6.698	26.741	13.961.420

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	24.970.932	3.359.928	28.330.860
Xây dựng cơ bản hoàn thành	473.752	80.286	554.038
Thanh lý, nhượng bán	(981.419)	(297.850)	(1.279.269)
Thay đổi khác	773.219	244.777	1.017.996
Số dư cuối kỳ (i)	25.236.484	3.387.141	28.623.625
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	2.175.700	1.551.658	3.727.358
Khấu hao trong kỳ	443.923	106.759	550.682
Thanh lý, nhượng bán	(82.971)	(85.725)	(168.696)
Thay đổi khác	119.595	48.988	168.583
Số dư cuối kỳ (i)	2.656.247	1.621.680	4.277.927
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	22.795.233	1.808.269	24.603.502
Số dư cuối kỳ (i)	22.580.237	1.765.461	24.345.698

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 chủ yếu bao gồm: các cấu phần bãi đỗ xe, trường học, khách sạn, văn phòng cho thuê, đài quan sát, nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ của khu công nghiệp và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 5.744 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025: 1.187 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. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 6,1%/năm đến 15%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Dự án	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án Vinhomes Green Paradise	22.036.149	10.883.621
Dự án Vinhomes City Royal	10.704.822	15.367.708
Dự án Vinhomes Sài Gòn Park	9.875.746	19.891.667

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào các công ty liên kết *(Thuyết minh số 17.1)*	194.300	-	192.819	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	52.857.505	(264.270)	41.664.864	-
- Đầu tư góp vốn hợp tác phát triển (i) *(Thuyết minh số 32)*	43.616.989	(264.270)	29.442.768	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 17.2)*	9.240.516	-	12.222.096	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn *(Thuyết minh số 5.2)*	7.549.538	-	6.019.971	-
TỔNG CỘNG	**60.601.343**	**(264.270)**	**47.877.654**	-

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

STT	*Tên công ty*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	38,86	Thôn 13, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S")	8.799.063	47,51	47,51	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Giá trị đầu tư vào		*Tổng cộng*
	Công ty Tường Phú	*Công ty Vin3S*	
Giá trị đầu tư:			
Số đầu kỳ	89.281	87.990	177.271
Số cuối kỳ	89.281	87.990	177.271
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu kỳ	(1.975)	17.523	15.548
Phần (lỗ)/lợi nhuận từ công ty liên kết	(282)	1.763	1.481
Số cuối kỳ	(2.257)	19.286	17.029
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	87.306	105.513	192.819
Số cuối kỳ	87.024	107.276	194.300

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026				Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (triệu VND)*	*Dự phòng (triệu VND)*
Công ty Cổ phần VYHT ("Công ty VYHT")	19,93	19,93	2.836.345	-	19,93	19,93	2.836.345	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.959	-	19,82	19,82	614.959	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 (*)	19,83	19,83	1.142.387	-	19,83	19,83	2.593.324	-
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY")	19,91	19,91	2.326.779	-	19,91	19,91	2.326.779	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	900.333	-	19,73	19,73	2.081.433	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	4,66	4,66	900.144	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	1,00	1,00	22.223	-	1,00	1,00	22.223	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	9,45	9,34	343.621	-	10,00	10,00	363.620	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife")	9,90	9,90	49.995	-	10,00	10,00	50.500	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (*)	-	-	-	-	-	51,00	342.909	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	10,00	10,00	13.500	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long (**)	1,46	1,46	90.230	-	1,46	1,46	76.360	-
TỔNG CỘNG			**9.240.516**	**-**			**12.222.096**	**-**

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: triệu VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh							
	Công ty Sinh Thái	*Công ty Đầu tư Việt Nam*	*Công ty Đô thị Gia Lâm*	*Công ty Quản lý Vinhomes*	*Công ty Tân Liên Phát*	*Công ty Thiên Niên Kỷ*	*Công ty Bảo Lai*	*Tổng cộng*
Nguyên giá								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	200.770	1.466.560
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	200.770	1.466.560
Phân bổ lũy kế								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	334.358	260.485	1.118	91.600	267.348	116.082	101.264	1.172.255
Phân bổ trong kỳ	27.664	21.552	92	8.656	25.263	11.447	15.016	109.690
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	362.022	282.037	1.210	100.256	292.611	127.529	116.280	1.281.945
Giá trị còn lại								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	35.509	27.664	117	24.128	70.419	36.962	99.506	294.305
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	7.845	6.112	25	15.472	45.156	25.515	84.490	184.615

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

19.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải trả cho người bán	29.700.901	19.286.158
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	2.022.015	675.317
TỔNG CỘNG	**31.722.916**	**19.961.475**

19.2 *Người mua trả tiền trước*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	75.755.811	55.675.778
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	49.304.632	30.987.601
Các khoản người mua trả tiền trước khác	400.217	939.290
TỔNG CỘNG	**125.460.660**	**87.602.669**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	*96.075.633*	*69.784.337*
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*29.385.027*	*17.818.332*
Dài hạn		
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	1.812.675	6.486.026
TỔNG CỘNG	**1.812.675**	**6.486.026**
Trong đó:		
Trả trước dài hạn của các bên khác	*504*	*949.876*
Trả trước dài hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*1.812.171*	*5.536.150*

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu kỳ	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.064.869	17.710.913	(8.188.384)	17.587.398
Thuế giá trị gia tăng	2.356.131	16.387.749	(7.104.541)	11.639.339
Các loại thuế khác	3.760.866	33.811.975	(32.787.792)	4.785.049
TỔNG CỘNG	**14.181.866**	**67.910.637**	**(48.080.717)**	**34.011.786**

	Số đầu kỳ	*Số phải thu trong kỳ*	*Số đã cấn trừ trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.121	21.761	(23.332)	10.550
Các loại thuế khác	43.964	53.674	(24.913)	72.725
TỔNG CỘNG	**56.085**	**75.435**	**(48.245)**	**83.275**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	74.010.245	44.322.239
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	2.512.172	4.732.684
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	2.741.638	1.479.767
Trích trước các khoản chi phí khác	1.695.753	9.619.393
TỔNG CỘNG	**80.959.809**	**60.154.083**
Dài hạn		
Trích trước cho lãi vay phải trả	407.900	18.048
Trích trước các khoản chi phí khác	76	113.287
TỔNG CỘNG	**407.976**	**131.335**

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ quản lý bất động sản	245.836	233.168
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ cho thuê	75.098	78.071
Doanh thu chờ phân bổ khác	3.024	5.719
TỔNG CỘNG	**323.958**	**316.958**
Dài hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ quản lý bất động sản	191.426	210.034
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ cho thuê	166.418	154.029
TỔNG CỘNG	**357.844**	**364.063**

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Ngắn hạn:		
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận(ii)	315.018.144	54.201.339
Phải trả từ lợi nhuận chia sẻ và các nghĩa vụ khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	28.312.937	31.551.461
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	20.265.746	17.317.798
Các khoản phải trả từ chi hộ	33.207.827	8.224.792
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	2.053.678	1.901.717
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.856.637	6.204.531
TỔNG CỘNG	**401.714.969**	**119.401.638**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	*299.147.903*	*84.880.934*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*102.567.066*	*34.520.704*
Dài hạn:		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan (ii)	93.370.319	70.134.018
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích thuê bất động sản	14.101.957	14.959.622
Các khoản phải trả khác	-	327.840
TỔNG CỘNG	**107.472.276**	**85.421.480**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên khác	*84.085.865*	*59.754.561*
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*23.386.411*	*25.666.919*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con;

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

24. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Số phát sinh trong kỳ*		*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	29.054.081	29.054.081	57.194.271	(35.218.135)	51.030.217	51.030.217
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.1)	1.874.015	1.874.015	5.560.999	(1.693.511)	5.741.503	5.741.503
Vay ngắn hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 24.2)	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	-	-	2.430.550	(30.000)	2.400.550	2.400.550
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	12.440.964	12.440.964	4.027.972	(10.390.000)	6.078.936	6.078.936
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	7.808	7.808	7.316	(15.124)	-	-
	43.376.868	**43.376.868**	**69.226.108**	**(47.351.770)**	**65.251.206**	**65.251.206**
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	56.823.787	56.823.787	14.875.513	(6.692.219)	65.007.081	65.007.081
Vay dài hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 24.2)	3.430.550	3.430.550	-	(2.430.550)	1.000.000	1.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.3)	42.656.944	42.656.944	70.641.518	(3.975.218)	109.323.244	109.323.244
Nợ thuê tài chính dài hạn	34.605	34.605	12.496	(6.366)	40.735	40.735
	102.945.886	**102.945.886**	**85.529.527**	**(13.104.353)**	**175.371.060**	**175.371.060**
TỔNG CỘNG	**146.322.754**	**146.322.754**	**154.755.635**	**(60.456.123)**	**240.622.266**	**240.622.266**

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngân hàng

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

	Số cuối kỳ		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
Bên cho vay	*Nguyên tệ*	*Triệu VND*		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	12.176.786	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 7 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	VND	5.998.122	Từ tháng 4 năm 2027 đến tháng 8 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	4.990.988	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	5.061.155	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 7 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	5.715.734	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 7 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	2.454.261	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	3.020.000	Tháng 5 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.813.630	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	2.241.130	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 4 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	1.880.952	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 2 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.393.890	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027	(i)
Ngân Hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	1.387.655	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 7 năm 2027	(i)
Ngân hàng Mizuho Bank, Ltd	USD	1.296.750	Tháng 11 năm 2026	Không
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	99.543	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	VND	499.621	Tháng 5 năm 2027	(i)
TỔNG CỘNG		**51.030.217**		

Khoản vay	*Loại tiền*	*Lãi suất*
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất 5,83%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định/thả nổi theo từng giai đoạn

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng bảo lãnh và một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; quyền tài sản của dự án và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

24. VAY (tiếp theo)

24.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

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

	Số cuối kỳ			
Bên cho vay	*Nguyên tệ*	*Triệu VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Tài sản đảm bảo*
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	VND	20.120.000	Tháng 07 năm 2030	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	1.280.000	Tháng 08 năm 2027	(i)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	VND	19.500.000	Tháng 09 năm 2030	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	13.226.980	Từ tháng 09 năm 2028 đến tháng 07 năm 2032	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	*3.551.692*	Từ tháng 6 năm 2027 đến tháng 7 năm 2027	
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.268.750	Từ tháng 2 năm 2028 đến tháng 11 năm 2030	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	*356.250*	*Tháng 05 năm 2027*	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.740.081	Từ tháng 3 năm 2028 đến tháng 12 năm 2035	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	*79.430*	*Từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 6 năm 2027*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	VND	3.299.774	Tháng 12 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	193.659	Tháng 03 năm 2028	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	474.131	*Tháng 06 năm 2027*	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	1.791.337	Từ tháng 07 năm 2031 đến tháng 12 năm 2032	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư Việt Nam	VND	2.866.500	Tháng 07 năm 2031	(i)
TỔNG CỘNG		**70.748.584**		
Trong đó:				
Vay dài hạn		*65.007.081*		
Vay dài hạn đến hạn trả		*5.741.503*		

Chi tiết lãi suất các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Khoản vay	*Loại tiền*	*Lãi suất*
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định/thả nổi theo từng giai đoạn

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; quyền tài sản từ một phần của dự án; một số tài sản cố định hữu hình, một số hàng tồn kho và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

24. VAY (tiếp theo)

24.2 *Vay từ các đối tác*

Chủ yếu bao gồm:

- Các khoản đi vay ngắn hạn từ các đối tác với tổng giá trị 2.408 tỷ VND, chịu lãi suất từ 8-12% và đáo hạn tại tháng 9 năm 2026, tháng 1 năm 2027 và tháng 3 năm 2027

- Các khoản đi vay dài hạn từ các đối tác với tổng giá trị 1.000 tỷ VND, chịu lãi suất từ 9,5% và đáo hạn tại tháng 12 năm 2027

24.3 *Trái phiếu phát hành*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trái phiếu dài hạn phát hành	115.402.180	55.097.908
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*(6.078.936)*	*(12.440.964)*
TỔNG CỘNG	**109.323.244**	**42.656.944**

24. VAY (tiếp theo)

24.3 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	14.256.008	Tháng 6 năm 2028	Lãi suất thả nổi	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	7.919.747	Tháng 2 năm 2029	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	6.932.692	Tháng 11 năm 2028	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	6.459.271	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	5.926.597	Tháng 10 năm 2028	Lãi suất thả nổi	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	4.449.309	Tháng 12 năm 2028	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.974.896	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	3.882.016	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	3.873.146	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.992.545	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.959.940	Tháng 5 năm 2029	12,5% kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán LPBank	2.385.150	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.088.920	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.986.677	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.986.106	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.974.056	Tháng 5 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.973.806	Tháng 5 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.973.811	Tháng 5 năm 2029	12,5% kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.973.680	Tháng 5 năm 2029	12,5% kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.976.667	Tháng 5 năm 2028	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.970.000	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.972.670	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.972.430	Tháng 8 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(ii)

24. VAY (tiếp theo)

24.3 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.931.841	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	2.843.408	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	997.471	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	986.720	Tháng 5 năm 2029	12,5% kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	986.632	Tháng 5 năm 2029	12,5% kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	986.267	Tháng 6 năm 2029	12,5% kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	986.192	Tháng 8 năm 2029	12,5% kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán LPBank	2.362.262	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.972.166	Tháng 7 năm 2029	12,5% kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	986.037	Tháng 7 năm 2029	12,5% kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.971.437	Tháng 8 năm 2029	12,5% kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	993.499	Tháng 8 năm 2028	11% 4 kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	1.991.338	Tháng 9 năm 2028	12% 4 kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	7.546.770	Tháng 9 năm 2028	12% 4 kỳ đầu, các kỳ sau thả nổi	(i)
TỔNG CỘNG	**115.402.180**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	*109.323.244*			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*6.078.936*			

24. VAY (tiếp theo)

24.3 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và tài khoản thương mại thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

(ii) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một cổ phiếu niêm yết được nắm giữ bởi một bên liên quan của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

(iii) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng động sản, các quyền tài sản liên quan đến các dự án bất động sản do Công ty là liên danh Chủ đầu tư.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

25.1 *Dự phòng phải trả ngắn hạn*

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa.

25.2 *Dự phòng phải trả dài hạn*

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

2. VỐN CHỦ SỞ HỮU

2.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2025	41.074.120	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	18.108.334	220.743.975
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	14.380.921	932.153	15.313.074
- Chia cổ tức bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(1.094.542)	(1.094.542)
- Giảm do bán công ty con	-	-	-	1.902	(30.828)	(28.926)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	280.654	(284.556)	(3.902)
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	**41.074.120**	**(6.755.610)**	**1.116.316**	**181.864.292**	**17.630.561**	**234.929.679**
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2026	41.074.120	(6.755.610)	1.116.316	202.644.241	11.137.640	249.216.707
- Cổ tức bằng cổ phiếu	41.074.120	-	-	(41.074.120)	-	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	71.381.139	3.677.759	75.058.898
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	1.932.254	6.315.817	8.248.071
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	(24.644.472)	(86.790)	(24.731.262)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026	**82.148.240**	**(6.755.610)**	**1.121.316**	**210.234.042**	**21.044.426**	**307.792.414**

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

- Chi trả cổ tức bằng tiền mặt: 60% vốn điều lệ, tương đương 24.644.472 triệu đồng
- Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu: tỷ lệ 100% (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu được nhận 1 cổ phiếu mới)

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	41.074.120	41.074.120
Tăng trong kỳ	41.074.120	-
Số cuối kỳ	82.148.240	41.074.120

26.3 *Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi*

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.214.824.008	4.107.412.004
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.214.824.008	4.107.412.004
Cổ phiếu phổ thông	*8.214.824.008*	*4.107.412.004*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.214.824.008	4.107.412.004
Cổ phiếu phổ thông	*8.214.824.008*	*4.107.412.004*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

27. DOANH THU

27.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*
Tổng doanh thu	**85.364.008**	**16.419.972**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*75.749.655*	*3.704.602*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	*6.056.918*	*8.896.237*
Doanh thu từ tư vấn, môi giới bất động sản	*2.013.557*	*2.204.979*
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và khác	*1.543.878*	*1.614.154*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**85.364.008**	**16.419.972**

27.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, đầu tư khác	2.181.636	600.001
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.435.454	3.584.554
Thu nhập khác	1.446.629	3.714.971
TỔNG CỘNG	**5.063.718**	**7.899.526**

27.3 *Lãi/(Lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	970.000	-
Giá trị còn lại của BĐSĐT	(1.027.016)	-
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	**(57.016)**	**-**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	25.411.526	1.170.741
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	5.196.409	8.451.999
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.908.920	1.630.711
Giá vốn từ tư vấn, môi giới bất động sản và khác	1.357.453	1.182.677
TỔNG CỘNG	**33.874.308**	**12.436.128**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	4.532.648	2.699.134
Chi phí tài chính khác (*)	19.865.556	2.266.534
TỔNG CỘNG	**24.398.204**	**4.965.668**

(*) Chi phí tài chính khác chủ yếu bao gồm lợi nhuận chia sẻ cho các đối tác tham gia thực hiện dự án theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản và quảng cáo tiếp thị	210.258	238.863
Chi phí bán hàng khác	205.000	208.975
	415.258	**447.838**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	337.368	148.598
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	48.655	49.333
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.727.608	1.032.738
	2.113.632	**1.230.669**
TỔNG CỘNG	**2.528.890**	**1.678.507**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.635.737	598.833
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(133.643)	385.899
TỔNG CỘNG	**6.502.094**	**984.732**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Đầu tư ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 5)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	75.000	1.957.290
			75.000	**1.957.290**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 6)*				
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng, phí tư vấn và phải thu khác	642.050	2.356.998
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng, phí tư vấn và phải thu khác	1.121.999	1.221.235
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	16.296	658.394
			1.780.345	**4.236.627**
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 7)*				
Công ty Cổ phần Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	38.801	67.631
Các bên liên quan khác		Trả trước chi phí khác	44.092	24.746
			82.893	**92.377**
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 9)*				
Công ty Cổ phần Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ góp vốn liên danh thực hiện dự án và phải thu khác	15.275.792	726.869
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	10.000.074	-
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	1.403.258	1.417.845
			26.679.124	**2.144.714**

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải thu dài hạn khác** (Thuyết minh số 9)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.500.000	13.696.232
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	6.039.227	3.998.777
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng cho thuê tài chính	-	20.645.885
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng cho thuê tài chính	-	1.376.907
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	495.383	182.813
			8.034.609	**39.900.614**
***Tài sản ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 12)*				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty đồng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	25.200.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án	-	213.821
			25.200.000	**213.821**
***Tài sản dài hạn khác** (Thuyết minh số 12)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	48.196.000	28.202.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty đồng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	25.200.000
			48.196.000	**53.402.000**

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải trả người bán ngắn hạn** (Thuyết minh số 19.1)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	604.256	468.856
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	876.567	27.522
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	329.255	129.818
Các bên liên quan khác		Các khoản phải mua hàng hóa, dịch vụ	211.937	49.121
			2.022.015	**675.317**
***Người mua trả tiền trước ngắn hạn** (Thuyết minh số 19.2)*				
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	18.687.368	12.500.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	10.281.106	4.319.261
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	416.554	619.218
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	-	379.853
			29.385.027	**17.818.332**
***Người mua trả tiền trước dài hạn** (Thuyết minh số 19.2)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	-	4.000.000
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	1.812.171	1.536.150
			1.812.171	**5.536.150**

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 23)*				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	66.622.733	22.307.883
		Phải trả từ thu chi hộ	-	6.791.841
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cọc nhận cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	2.953.959
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.315.742	-
Công ty Cổ phần Vinfast Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.968.942	-
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải trả khác	60.334	736.376
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, phải trả khác	22.000.088	-
Các bên liên quan khác		Các khoản phải trả khác	2.599.226	1.730.645
			102.567.066	**34.520.704**
***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 23)*				
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	18.325.000	-
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	3.495.258	4.382.505
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	1.226.153	7.033.337
		Nhận đặt cọc cho mục đích CNDA	-	833.337
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	-	3.608.870
		Nhận đặt cọc cho mục đích CNDA	-	9.808.870
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặc cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	340.000	-
			23.386.411	**25.666.919**

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

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

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Đáo hạn*
Công ty Cổ phần nghiên cứu, phát triển và ứng dụng Robot hình người Vindynamics	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.978.000	12%	Tháng 11 năm 2027
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.850.000	12%	Tháng 11 năm 2027
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	680.000	12%	Tháng 11 năm 2027
		4.508.000		

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

Các khoản đầu tư góp vốn hợp tác phát triển dài hạn với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (trình bày lại)*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	21.994.082	21.994.082
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	13.978.000	90.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	3.526.076	3.396.855
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	1.328.832	1.171.831
			43.616.989	**29.442.768**

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	71.381.139	14.380.921
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế phát sinh trong kỳ báo cáo	(2.191.485)	-
Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu với giá trị ghi sổ của cổ phần ưu đãi	(224.816)	-
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 (i)	**68.964.838**	**14.380.921**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (ii)	8.214.824.008	8.214.824.008
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**8.214.824.008**	**8.214.824.008**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (trình bày lại)*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.395	1.751
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	8.395	1.751

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 đã được điều chỉnh giảm do cổ tức phát sinh trong kỳ báo cáo và việc mua lại một phần Cổ phần Ưu Đãi loại A của một công ty con. Cổ tức của cổ phần ưu đãi lũy kế được ước tính dựa trên số cổ tức dự kiến sẽ được chi trả cho Cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi tại ngày báo cáo.

Cổ phần Ưu đãi loại A do một công ty con không có quyền biểu quyết và hưởng cổ tức cố định hàng năm sau khi có phê duyệt của ĐHĐCĐ của công ty con này.

(ii) Như được trình bày tại Thuyết minh số 26, vào ngày 19 tháng 08 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc phát hành bổ sung 41.074.120 cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết số 2104/2026/CV-VHM ngày 21 tháng 04 năm 2026. Theo đó số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ này đã được điều chỉnh lại do việc hoàn thành của sự kiện này.

Bên cạnh đó, bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 cũng đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này.

Không có 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 đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

34. THÔNG TIN SO SÁNH

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

TÀI SẢN	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)*	*Trình bày lại*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**496.890.087**	**1.797.395**	**498.687.482**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***49.961.891***	***(876.464)***	***49.085.427***
1. Tiền	18.741.905	(107.430)	18.634.475
2. Các khoản tương đương tiền	31.219.986	(769.034)	30.450.952
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***2.259.178***	***16.090.314***	***18.349.492***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.259.178	14.133.024	16.392.202
2. Đầu tư ngắn hạn khác	-	1.957.290	1.957.290
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***219.949.950***	***(14.292.919)***	***205.657.031***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	23.488.063	(532.068)	22.955.995
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.404.937	(4.404.937)	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	124.910.100	(9.355.914)	115.554.186
IV. Tài sản ngắn hạn khác	***93.304.499***	***876.464***	***94.180.963***
1. Tài sản ngắn hạn khác	88.872.716	876.464	89.749.180
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**290.967.180**	**5.049.649**	**296.016.829**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***71.613.853***	***(30.891.555)***	***40.722.298***
1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.001.345	(6.001.345)	-
2. Phải thu dài hạn khác	65.612.508	(24.890.210)	40.722.298
II. Tài sản cố định	**21.268.642**	***(8.304.255)***	**12.964.387**
1. Tài sản cố định hữu hình	21.268.642	(8.304.255)	12.964.387
Nguyên giá	*24.605.666*	(9.129.212)	*15.476.454*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*(3.337.024)*	*824.957*	*(2.512.067)*
III. Bất động sản đầu tư	***15.919.397***	***8.684.105***	***24.603.502***
Nguyên giá	*18.724.094*	9.606.766	*28.330.860*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*(2.804.697)*	*(922.661)*	*(3.727.358)*
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	***12.417.414***	***35.460.240***	***47.877.654***
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.222.096	29.442.768	41.664.864
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	2.499	6.017.472	6.019.971
V. Tài sản dài hạn khác	***72.737.659***	***101.114***	***72.838.773***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	4.100.653	101.114	4.201.767
TỔNG TÀI SẢN	**787.857.267**	***6.847.044***	**794.704.311**
C. NỢ PHẢI TRẢ	**538.640.560**	***6.847.044***	**545.487.604**
I. Nợ ngắn hạn	***343.090.159***	***2.830.528***	***345.920.687***
1. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	6.222	6.222
2. Phải trả người lao động	-	639.646	639.646
3. Chi phí phải trả ngắn hạn	60.793.730	(639.647)	60.154.083
4. Phải trả ngắn hạn khác	116.577.331	2.824.307	119.401.638
II. Nợ dài hạn	***195.550.400***	***4.016.517***	***199.566.917***
1. Chi phí phải trả dài hạn	66.245	65.090	131.335
2. Phải trả dài hạn khác	81.470.054	3.951.426	85.421.480
TỔNG NGUỒN VỐN	**787.857.267**	***6.847.044***	**794.704.311**

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

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

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Phan Hải Ly	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc