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 15:17:26 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

Công

Báo cáo

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 riêng giữa niên độ	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 57

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 Tài chính (trước đây là 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, được cấp ngày 19 tháng 08 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 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, 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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý III năm 2026.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng giữa niên độ của Công ty, 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 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 Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 10 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**732.133.910**	**370.619.965**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***32.078.813***	***47.332.565***
111	1. Tiền		28.878.424	16.942.537
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.200.389	30.390.028
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***30.953.373***	***28.461.152***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	27.885.261	25.393.040
125	2. Đầu tư ngắn hạn khác		3.068.112	3.068.112
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***395.042.178***	***153.265.855***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	21.427.426	16.492.088
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	219.661.223	61.362.726
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	154.044.198	75.487.605
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(90.669)	(76.564)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***8***	***133.882.341***	***63.432.101***
141	1. Hàng tồn kho		133.884.856	63.434.616
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
160	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***140.177.205***	***78.128.292***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	3.617.879	1.053.254
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		36.599	-
165	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	136.522.727	77.075.038

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**266.378.885**	**219.752.719**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***6.082.292***	***15.119.266***
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	6.082.292	15.119.266
220	***II. Tài sản cố định***		***2.029.983***	***2.088.154***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.962.255	2.006.927
222	Nguyên giá		2.433.298	2.425.532
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(471.043)	(418.605)
227	2. Tài sản cố định vô hình		67.728	81.227
228	Nguyên giá		279.583	263.464
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(211.855)	(182.237)
240	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***5.540.812***	***5.396.167***
241	1. Nguyên giá		8.512.920	8.197.775
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.972.108)	(2.801.608)
250	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***23.621.560***	***13.999.613***
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	23.621.560	13.999.613
260	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***14***	***193.447.540***	***120.118.475***
261	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	117.047.516	90.962.610
262	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	87.991	87.991
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	35.147.716	22.441.602
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	14	(309.961)	(235.586)
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5.2	41.474.278	6.861.858
270	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***35.656.698***	***63.031.044***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	831.526	891.352
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		664.302	522.839
274	3. Tài sản dài hạn khác	10	34.160.870	61.616.853
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**998.512.795**	**590.372.684**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**804.384.718**	**417.640.988**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***559.983.473***	***315.335.770***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	19.029.933	10.107.410
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	198.252.749	151.544.369
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		239.567	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	12.683.588	5.637.045
315	5. Phải trả người lao động		343.828	336.932
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	40.391.031	32.966.722
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	18	247.855	238.171
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	19	230.909.843	74.640.609
321	9. Vay và nợ ngắn hạn	20	57.657.417	39.654.152
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		227.662	210.360
330	***II. Nợ dài hạn***		***244.401.245***	***102.305.218***
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	-	22.077
337	2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	18	206.552	213.565
338	3. Phải trả dài hạn khác	19	80.697.794	27.698.783
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	161.610.696	72.526.976
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn	21	1.886.203	1.843.817
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**194.128.077**	**172.731.696**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***22***	***194.128.077***	***172.731.696***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		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		(7.050.610)	(7.050.610)
419	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		40.000	35.000
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		118.990.447	138.673.186
420a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*72.949.594*	102.783.023
420b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*46.040.853*	35.890.163
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**998.512.795**	**590.372.684**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Thảo	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Qúy III năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2026*	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (Trình bày lại)*
01	**1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**56.085.501**	**9.805.281**	**117.937.601**	**36.906.830**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**23.1**	**(632)**	**(252)**	**(632)**	**(252)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**56.084.869**	**9.805.029**	**117.936.969**	**36.906.578**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25**	**(23.973.007)**	**(6.201.015)**	**(48.826.090)**	**(21.278.997)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**32.111.862**	**3.604.014**	**69.110.879**	**15.627.581**
22	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**23.2**	**4.852.217**	**3.158.050**	**23.190.271**	**19.766.032**
24	**7. Chi phí tài chính**	**25**	**(20.809.577)**	**(5.524.103)**	**(34.542.914)**	**(16.387.498)**
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*(3.602.213)*	*(3.716.800)*	*(9.095.662)*	*(9.210.475)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**26**	**(604.989)**	**(665.875)**	**(890.989)**	**(1.146.860)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**26**	**(594.673)**	**(399.132)**	**(2.006.702)**	**(1.257.344)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**14.954.840**	**172.954**	**54.860.545**	**16.601.911**
31	**11. Thu nhập khác**		**250.250**	**3.314.870**	**397.303**	**3.581.200**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Qúy III năm 2026

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2026*	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (Trình bày lại)*
32	**12. Chi phí khác**		**(303.040)**	**(55.843)**	**(897.391)**	**(408.909)**
40	**13. Thu nhập/(lỗ) khác**		**(52.790)**	**3.259.027**	**(500.088)**	**3.172.291**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**14.902.050**	**3.431.981**	**54.360.457**	**19.774.202**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**27**	**3.313.940**	**479.035**	**8.461.067**	**1.125.526**
52	**16. Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại**	**27**	**(97.886)**	**33.675**	**(141.463)**	**66.517**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**11.685.996**	**2.919.271**	**46.040.853**	**18.582.159**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102[illegible]971

Nguyễn Thị Thu Thảo	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**54.360.457**	**19.774.202**
	Điều chỉnh kế toán 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		306.112	277.613
03	Trích lập/(Hoàn nhập) các khoản dự phòng		148.168	(404.937)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(28.203)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(22.635.084)	(22.737.311)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		9.095.662	9.210.475
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**41.247.112**	**6.120.042**
09	Tăng các khoản phải thu		(62.670.806)	(38.313.929)
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(71.304.325)	(24.188.450)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		69.203.992	(503.543)
12	Tăng chi phí chờ phân bổ		(2.505.031)	(508.549)
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.189.229)	(1.894.456)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(2.866.125)	(4.860.390)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từsử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(39.084.412)**	**(64.149.275)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(134.566.499)	(3.620.360)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.943	113.403
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(136.631.566)	(79.437.284)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		364.435.029	95.060.392
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(92.220.359)	(107.009.829)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		39.823.664	4.131.738
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.151.106	16.983.191
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**44.994.318**	**(73.778.749)**

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		22.030.043	265.452.302
34	Tiền trả nợ gốc vay		(18.788.796)	(136.354.670)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(24.404.905)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**(21.163.658)**	**129.097.632**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(15.253.752)**	**(8.830.392)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**47.332.565**	**26.698.485**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**32.078.813**	**17.868.093**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Thảo	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Tài Chính Thành phố Hà Nội (trước đây là 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, được cấp ngày 19 tháng 08 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 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, 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 có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại Ngày 30 tháng 09 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 09 năm 2026 , Công ty có 44 công ty con (tại 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, 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	Số 72, Đường 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 Thăng 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	97,85	97,51	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00	99,57	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Yên Hòa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	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
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 sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, 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, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi")	100,00	99,66	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	99,63	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,79	Số 110, Đường 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 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 sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	95,76	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Đông Ngạc, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

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 TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	95,76	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
18	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
19	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
20	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
21	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
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	95,76	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Đông Ngạc, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	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
24	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	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
25	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	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
26	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
27	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh	99,00	98,58	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Gia Lâm, 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
28	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
29	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
30	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i) (ii)	100,00	98,91	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	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
32	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	65,99	65,71	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương (i)	80,63	80,35	Số 7, xóm Chùa, tổ 15, Phường Hai Bà Trưng, 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, Đường 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	Ô C3-CH01-1, Khu đô thị mới Tây Mỗ- Đại Mỗ- Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh (i)	100,00	99,82	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 Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề

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*
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	99,12	Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, 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
41	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (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
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, TP Hải Phòng, Việt Nam	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	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
44	Công ty TNHH Đầu tư Clairmont 2	99,00	99,00	Lô CC-01, Khu đô thị Cầu Rào 2, Phường An Biên, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

(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

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực tế 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc Ngày 30 tháng 09 năm 2026 đề ngày 30 tháng 10 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("triệu VND") 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 riêng 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 *Năm kế toán năm*

Năm kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

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 riêng giữa niên độ 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 30 tháng 09 năm 2026, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp như trình bày dưới đây:

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

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính này như đã trình bày tại Thuyết minh số 30.

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

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

Đối với các khoản tiền và các khoản tương đương tiền bị hạn chế sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh được ghi nhận là Tài sản khác.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hoá bất động sản

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- Chi phí tiền sử dụng đất, 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, dựa trên giá thị trường, tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Hàng hóa xây dựng

Công ty 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 riêng giữa niên độ.

Hàng tồn kho khác

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty 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 riêng giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là trung tâm thương mại trong đó các đối tác có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh các cấu phần này tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động và Công ty nhận phân chia một phần lợi nhuận. Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu các khoản phải thu khác trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại thời điểm Công ty bàn giao tài sản để vận hành và khai thác, giá trị tài sản góp vốn sẽ được ghi giảm tương ứng.

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 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 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 riêng 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 riêng 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 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 riêng giữa niên độ. 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời hạn cho thuê.

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

Trong trường hợp Công ty 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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	41 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 11 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	3 - 6 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 khấu hao lũy kế.

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm

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

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

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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.

3.10 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.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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 riêng 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 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 hoặc một chu kỳ kinh doanh.

Tiền thuê đất chờ phân bổ

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Trong trường hợp nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối dùng để phân phối không được quy định cụ thể, Công ty ưu tiên sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát để phân phối trước. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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 khi 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 riêng 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 riêng giữa niên độ tại thời điểm Công ty thực hiện góp vốn.

3.13 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 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 đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty 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 có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty 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 riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Công ty 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 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 đã bán

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

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

3.15 *Các khoản dự phòng* (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

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

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

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

3.16 *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 (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 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 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 doanh nghiệp 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 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 trong kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.17 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá phát hành.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

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

3.17 *Vốn góp của chủ sở hữu* (tiếp theo)

Cổ phiếu quỹ

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

3.18 *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 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 quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

3.19 *Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản*

Các khoản tiền khách hàng ứng 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 riêng. 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 kỳ.

3.20 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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 lợi được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty 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 chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

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

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty 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 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 sẽ 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 riêng giữa niên độ.

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

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

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

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản mà Công ty là bên kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, các khoản lợi nhuận phân chia cho đối tác theo quyết toán hàng kỳ được ghi nhận là giá vốn hoặc giảm thu nhập khác trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi hai bên tạm quyết toán lợi nhuận. Các khoản tiền nhận góp vốn từ đối tác để hợp tác đầu tư/kinh doanh được ghi nhận trong phần nợ phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng nếu Công ty có nghĩa vụ hoàn trả các khoản vốn góp này.

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 năm dựa vào các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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 năm kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty 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 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 năm kế toán 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 riêng .

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;
- 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 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.

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

3.23 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm kế toán 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 năm kế toán 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 giai đoạn 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 năm kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 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 năm 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

3.25 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3.26 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 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)*
Tiền mặt	140	537
Tiền gửi ngân hàng	28.878.284	16.941.834
Các khoản tương đương tiền	3.200.389	30.390.028
Tiền đang chuyển	-	166
TỔNG CỘNG	**32.078.813**	**47.332.565**

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất 1,9%/năm đến 4,75%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

5.1 *Ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)*
Cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	17.278.127	14.995.138
Cho vay các bên khác	9.171.188	9.045.717
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.435.946	1.352.185
TỔNG CỘNG	**27.885.261**	**25.393.040**

5.2 *Dài hạn*

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)*
Cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	41.473.273	6.859.550
Cho vay các bên khác	5	1.308
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.000	1.000
TỔNG CỘNG	**41.474.278**	**6.861.858**

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.974.845	6.669.543
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	3.828.570	1.507.246
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	6.948.946	5.489.490
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.059.537	2.008.843
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	581.345	484.798
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	56.547	154.459
Phải thu từ các hoạt động khác	977.636	177.709
TỔNG CỘNG	**21.427.426**	**16.492.088**
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng khác	*14.971.222*	*11.971.408*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*6.456.204*	*4.520.680*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(87.937)	(73.832)

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

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trả trước cho người bán ngắn hạn	114.064.697	24.741.295
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	105.596.526	36.621.431
TỔNG CỘNG	**219.661.223**	**61.362.726**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(2.732)	(2.732)

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	68.432.439	64.213.983
Tạm ứng lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	9.425.370	7.496.885
Phải thu từ lãi cọc, lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	10.429.278	1.463.779
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	6.600.006	1.882.146
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	16.387	14.766
Phải thu khác	59.140.718	416.046
TỔNG CỘNG	**154.044.198**	**75.487.605**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*117.030.928*	*74.232.072*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*37.013.270*	*1.255.533*
Dài hạn		
Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh và lợi nhuận được chia (ii)	5.886.899	14.943.726
Đặt cọc thuê mặt bằng	6.660	9.389
Phải thu khác	188.733	166.151
TỔNG CỘNG	**6.082.292**	**15.119.266**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	*188.970*	*166.084*
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*5.893.322*	*14.953.182*

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác, thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh.

(ii) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn và tài sản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản và các khoản lợi nhuận được chia tương ứng .

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 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)	119.394.293	-	54.206.827	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	10.263.214	-	4.565.758	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	3.771.023	(1.244)	4.474.598	(1.244)
Hàng tồn kho khác	456.326	(1.271)	187.433	(1.271)
TỔNG CỘNG	**133.884.856**	**(2.515)**	**63.434.616**	**(2.515)**

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự.

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

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	2.576.452	478.392
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	970.396	502.068
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	71.031	72.794
TỔNG CỘNG	**3.617.879**	**1.053.254**
Dài hạn		
Tiền thuê đất	677.171	678.734
Chi phí công cụ, dụng cụ	100.019	78.785
Chi phí trả trước dài hạn khác	54.336	133.833
TỔNG CỘNG	**831.526**	**891.352**

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	136.520.900	76.673.212
Tài sản khác	1.827	401.826
TỔNG CỘNG	**136.522.727**	**77.075.038**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*124.522.727*	*65.075.038*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*12.000.000*	*12.000.000*
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	33.128.533	60.580.736
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	1.032.337
Tài sản khác	-	3.780
TỔNG CỘNG	**34.160.870**	**61.616.853**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*7.352.866*	*17.108.849*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*26.808.004*	*44.508.004*

(i) Đây là 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.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31/12/2025 (trình bày lại)	1.705.266	565.667	78.452	23.607	52.540	2.425.532
Mua trong kỳ	-	22.737	11.955	155	29.551	64.398
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	19.595	-	-	-	19.595
Thanh lý, nhượng bán	(131)	(49.912)	(10.481)	(39)	(6.885)	(67.448)
Khác	11.885	(20.400)	(4.042)	(174)	3.952	(8.779)
Vào ngày 30/09/2026	1.717.020	537.687	75.884	23.549	79.158	2.433.298
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2025 (trình bày lại)	107.776	247.124	23.262	21.953	18.490	418.605
Khấu hao trong kỳ	60.467	92.229	7.910	462	8.408	169.476
Thanh lý, nhượng bán	(38)	(32.282)	(1.767)	(39)	(1.128)	(35.254)
Khác	(33.756)	(46.898)	(1.546)	(152)	568	(81.784)
Vào ngày 30/09/2026	134.449	260.173	27.859	22.224	26.337	471.043
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2025 (trình bày lại)	1.597.490	318.543	55.190	1.654	34.050	2.006.927
Vào ngày 30/09/2026	1.582.571	277.514	48.025	1.325	52.820	1.962.255

12. 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:			
Vào ngày 31/12/2025 (trình bày lại)	6.835.317	1.362.458	8.197.775
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	779.869	92.171	872.040
Khác	(582.638)	25.743	(556.895)
Vào ngày 30/09/2026	7.032.548	1.480.372	8.512.920
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31/12/2025 (trình bày lại)	2.080.964	720.644	2.801.608
Khấu hao trong kỳ	99.067	65.396	164.463
Khác	(1.226)	7.263	6.037
Vào ngày 30/09/2026	2.178.805	793.304	2.972.108
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31/12/2025 (trình bày lại)	4.754.353	641.814	5.396.167
Vào ngày 30/09/2026	4.853.743	687.069	5.540.812

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án Phước Vĩnh Tây	10.572.682	7.043.566
Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh	1.681.611	2.047.059
Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh	6.079.352	1.026.287
Các dự án khác	5.287.915	3.882.701
TỔNG CỘNG	**23.621.560**	**13.999.613**

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 14.1)*	117.047.516	(309.961)	90.962.610	(235.586)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết *(Thuyết minh số 14.2)*	87.991	-	87.991	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 14.3)*	35.147.716	-	22.441.602	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 5.2)	41.474.278	-	6.861.858	
TỔNG CỘNG	**193.757.501**	**(309.961)**	**120.354.061**	**(235.586)**

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp của Công ty trong các công ty con được trình bày ở Thuyết minh số 1.

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		
	Số lượng cổ phiếu	*Giá trị (triệu VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị (triệu VND)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp*
Công ty KCN Vinhomes	-	-	-	17.340.000	173.400	51,00%
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	773.160.000	7.731.600	51,00%	773.160.000	7.731.600	51,00%
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	1.831.570.000	18.315.700	87,22%	1.003.000.000	10.030.000	87,22%
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18%	230.437.848	5.129.226	98,18%
Công ty Cần Giờ	2.820.966.296	33.399.563	43,69%	2.820.966.296	33.399.563	43,69%
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	96,85%	42.905.000	1.454.627	96,85%
Công ty GS Củ Chi	32.217.673	1.180.897	98,00%	32.217.673	1.180.897	98,00%
Công ty Thiên Niên Kỷ	(**)	855.960	100,00%	(**)	855.960	100,00%
Công ty Delta	484.030.000	6.796.380	49,90%	334.330.000	5.299.380	49,90%
Công ty Muối Cam Ranh	5.940.000	3.435.600	99,00%	5.940.000	3.435.600	99,00%
Công ty Cam Ranh	173.471.251	4.924.850	46,26%	173.471.251	4.924.850	46,26%
Công ty Thành phố xanh	30.105.000	605.758	4,50%	30.105.000	605.758	4,50%
Công ty xây dựng Vincons	9.900.000	99.000	99,00%	9.900.000	99.000	99,00%
Công ty xây dựng Vincons windows	9.900.000	990.000	99,00%	9.900.000	990.000	99,00%
Công ty CP đầu tư Hiệp Thành Công	2.651.390	14.700	49,00%	2.651.390	14.700	49,00%
Công ty cổ phần du lịch Cá Tầm	3.102.948	43.821	48,67%	3.102.948	43.821	48,67%
Công ty ĐTĐH Berjaya	1.194.915.254	12.533.946	62,97%	5.084.746	50.847	0,25%
Công ty Vịnh Xanh 1	(**)	3.871.625	99,74%	(**)	3.871.625	99,74%
Công ty Vịnh Xanh 2	(**)	4.324.324	99,77%	(**)	4.324.324	99,77%
Công ty VinES	96.962.439	6.054.000	49,22%	96.962.439	6.054.000	49,22%
Công ty Hướng Dương	(**)	5.276.039	33,00%	(**)	1.293.432	13,63%
Công ty TNHH Clairmont 1	(**)	9.900	99,00%	-	-	-
TỔNG CỘNG		**117.047.516**			**90.962.610**	

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

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

14.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026				*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*			
	Số lượng cổ phiếu	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (triệu VND) (*)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (triệu VND) (*)*
Công ty cổ phần VIN3S	8.799.063	47,51%	47,51%	87.991	8.799.063	47,51%	47,51%	87.991
TỔNG CỘNG				**87.991**				**87.991**

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

14.3.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026				*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*			
	Số lượng cổ phiếu	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (triệu VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị (triệu VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	500.000	10,00%	10,00%	13.500	500.000	10,00%	10,00%	13.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	-	-	-	-	(**)	-	51,00%	342.909
CT cổ phần kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2")	90.033.344	19,73%	19,73%	900.333	208.143.374	19,73%	19,73%	2.081.434
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ giải trí Newlife	4.999.500	9,90%	9,90%	49.995	4.999.500	9,90%	9,90%	49.995
Công ty Cổ phần VYHT	283.634.480	19,93%	19,93%	2.836.346	283.634.480	19,93%	19,93%	2.836.346
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam	232.677.914	19,91%	19,91%	2.326.778	232.677.914	19,91%	19,91%	2.326.778
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				**6.560.803**				**8.070.943**

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

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

14.3.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)*
Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	28.586.913	14.370.659
TỔNG CỘNG	**28.586.913**	**14.370.659**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải trả cho người bán	12.173.232	7.305.717
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	6.856.701	2.801.693
TỔNG CỘNG	**19.029.933**	**10.107.410**

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Thanh toán theo các hợp đồng mua bán bất động sản (i)	34.555.915	45.328.628
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	163.365.481	105.592.034
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	331.353	623.707
TỔNG CỘNG	**198.252.749**	**151.544.369**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	*43.862.423*	*58.034.997*
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*154.390.326*	*93.509.372*

(i) Chủ yếu bao gồm 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.

16. 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*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.856.682	8.461.067	(2.866.125)	8.451.624
Thuế thu nhập cá nhân	36.278	868.185	(792.247)	112.216
Thuế giá trị gia tăng	2.294.259	7.644.489	(6.194.764)	3.743.984
Các loại thuế khác	449.826	7.820.945	(7.895.007)	375.764
TỔNG CỘNG	**5.637.045**	**24.794.686**	**(17.748.143)**	**12.683.588**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	19.961.298	17.154.711
Chi phí xây dựng trích trước	15.788.342	9.866.760
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	1.556.000	3.231.058
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	2.879.330	2.441.982
Các khoản chi phí phải trả khác	206.061	272.211
TỔNG CỘNG	**40.391.031**	**32.966.722**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*38.865.601*	*27.266.310*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	*1.525.430*	*5.700.412*
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	-	*22.077*
TỔNG CỘNG	**-**	**22.077**
Trong đó:		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	-	*22.077*
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	-	-

18. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ quản lý bất động sản	242.762	231.089
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ cho thuê	5.093	7.082
TỔNG CỘNG	**247.855**	**238.171**
Dài hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ quản lý bất động sản	206.552	210.034
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ khác	-	3.531
TỔNG CỘNG	**206.552**	**213.565**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Phải trả khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	14.992.840	11.056.540
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	135.631.819	9.467.571
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	736.376	7.000.362
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	1.411.619	1.353.177
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	455.296	487.130
Phải trả lợi nhuận từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh	21.102.850	8.037.079
Các khoản thu hộ phải trả	53.260.256	34.121.067
Các khoản phải trả khác	3.318.787	3.117.683
TỔNG CỘNG	**230.909.843**	**74.640.609**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên khác	*127.404.205*	*30.601.859*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*103.505.638*	*44.038.750*
Dài hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	79.770.761	26.827.097
Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	833.337	833.337
Các khoản phải trả khác	93.696	38.349
TỔNG CỘNG	**80.697.794**	**27.698.783**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên khác	*59.142.359*	*24.808.348*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*21.555.435*	*2.890.435*

(i) 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 có liên quan.

(ii) Bao gồm các khoản đặt cọc từ một số công ty trong cùng Tập đoàn/đối tác cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho các cấu phần căn hộ, trung tâm thương mại, khách sạn, trường học thuộc một số dự án của Công ty.

(iii) Đây là khoản đặt cọc từ đối tác cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty.

(iv) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.

20. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn				
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 20.2)*	6.078.936	6.078.936	10.559.336	10.559.336
Vay ngắn hạn ngân hàng	32.375.528	32.375.528	16.652.185	16.652.185
Vay từ các đối tác *(Thuyết minh số 20.1)*	297.550	297.550	-	-
Vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	18.905.403	18.905.403	12.442.631	12.442.631
	57.657.417	**57.657.417**	**39.654.152**	**39.654.152**
Vay dài hạn				
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 20.2)*	86.994.298	86.994.298	33.175.997	33.175.997
Vay từ các đối tác *(Thuyết minh số 20.1)*	-	-	297.550	297.550
Vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	35.425.826	35.425.826	9.928.127	9.928.127
Vay dài hạn ngân hàng	39.190.572	39.190.572	29.125.302	29.125.302
	161.610.696	**161.610.696**	**72.526.976**	**72.526.976**

20. VAY (tiếp theo)

20.1 *Vay từ các đối tác doanh nghiệp*

Chi tiết khoản đi vay từ các đối tác doanh nghiệp:

- Các khoản đi vay từ các đối tác với tổng giá trị 297 tỷ VND, chịu lãi suất 12%/năm và đáo hạn vào tháng 1 năm 2027.

20.2 *Trái phiếu phát hành*

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trái phiếu phát hành	**93.073.234**	**43.735.333**
Trong đó:		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*(6.078.936)*	*(10.559.336)*
TỔNG CỘNG	**86.994.298**	**33.175.997**

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 *Trái phiếu phát hành* (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối năm*	*Đáo hạn*	*Lãi suất*	*TSĐB*
CTCP Chứng khoán Kỹ thương	2.088.920	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi 9,28%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
	3.990.016	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
	1.986.106	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	1.986.677	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	10.434.167	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
CTCP chứng khoán VPS	14.256.008	Tháng 6 năm 2028	Lãi suất cố định 12%/năm trong 4 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	5.926.597	Tháng 10 năm 2028	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	6.932.692	Tháng 11 năm 2028	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
CTCP Chứng khoán Kỹ thương	4.449.309	Tháng 12 năm 2028	Lãi suất cố định 12 %/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	7.919.747	Tháng 2 năm 2029	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	8.880.783	Tháng 5 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	2.958.936	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
CTCP Chứng khoán BIDV	2.843.408	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(i)
CTCP Chứng khoán Kỹ thương	2.958.202	Tháng 7 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	4.930.060	Tháng 8 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
CTCP chứng khoán TPB	993.499	Tháng 8 năm 2029	Lãi suất cố định 11%/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối năm*	*Đáo hạn*	*Lãi suất*	*TSĐB*
CTCP chứng khoán TPB	1.991.337	Tháng 8 năm 2029	Lãi suất cố định 12%/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
CTCP chứng khoán VPS	7.546.770	Tháng 9 năm 2029	Lãi suất cố định 12%/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
TỔNG CỘNG	**93.073.234**			

(i) Tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026, tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm một số dự án thương mại dịch vụ và tài sản đảm bảo khác.

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Chủ yếu bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa, khoản dự phòng chi phí sửa chữa theo các hợp đồng tổng thầu và các bất động sản để bán tại các Dự án theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	41.074.120	(7.050.610)	-	30.000	102.788.023	136.841.533
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	35.890.163	35.890.163
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	41.074.120	(7.050.610)	-	35.000	138.673.186	172.731.696
Năm nay						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	41.074.120	(7.050.610)		35.000	138.673.186	172.731.696
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(24.644.472)	(24.644.472)
- Cổ tức bằng cổ phiếu	41.074.120	-	-	-	(41.074.120)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	46.040.853	46.040.853
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	82.148.240	(7.050.610)	-	40.000	118.990.447	194.128.077

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 từ nguồn 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 24.644,4 tỷ đồng.
- Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu: tỷ lệ 100% (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu được nhận 1 cổ phiếu mới).

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 09 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 được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
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.

23. DOANH THU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Tổng doanh thu	**56.085.501**	**9.805.281**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	46.606.801	3.409.860
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	4.194.927	2.073.498
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và hoạt động khác	5.283.773	4.321.923
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(632)**	**(252)**
Doanh thu thuần	**56.084.869**	**9.805.029**

23.2 *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 cổ tức và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.739.371	1.424.955
Lãi tiền gửi, lãi đặt cọc và cho vay	1.711.258	1.723.811
Thu nhập tài chính khác	401.588	9.284
TỔNG CỘNG	**4.852.217**	**3.158.050**

24. 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 bất động sản đã chuyển nhượng	17.128.756	1.198.213
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.476.204	743.280
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và các hoạt động khác	5.368.047	4.259.522
TỔNG CỘNG	**23.973.007**	**6.201.015**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	3.756.883	3.619.897
Chi phí tài chính khác	17.052.694	1.904.203
TỔNG CỘNG	**20.809.577**	**5.524.103**

26. 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 hoa hồng môi giới	100.306	12.106
Chi phí nhân công	92.550	6.355
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	373.050	8.617
Chi phí bán hàng khác	39.083	3.277
TỔNG CỘNG	**604.989**	**30.355**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	54.860	56.653
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.887	3.506
Chi phí dịch vụ mua ngoài	368.140	397.192
Chi phí tài trợ	136.641	-
Chi phí khác	28.145	76.858
TỔNG CỘNG	**594.673**	**534.210**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2025: 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.313.940	479.035
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(97.886)	33.675
TỔNG CỘNG	**3.216.054**	**512.710**

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.059.537	2.008.843
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	18.998	32.945
		Phải thu khác	7.314	2.348
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng	193.804	218.729
		Phải thu khác	104.016	64.917
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	99.099	1.227.992
Công ty VEFAC	Công ty liên kết của Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	10.316	4.082
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	3.963.120	960.824
			6.456.204	**4.520.680**

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)

Công ty Vincons	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	104.993.155	36.437.551
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước cho mục đích khác	603.371	183.880
			105.596.526	**36.621.431**

Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 5)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026 :

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Thái Sơn	Công ty con	5.050.599	12%	Tín chấp
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	3.898.113	12%	Tín chấp
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	3.344.922	12%	Tín chấp
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	2.146.983	12%	Tín chấp
Công ty Bảo Lai	Công ty con	760.565	12%	Tín chấp
Công ty Cần Giờ	Công ty con	1.308.379	12%	Tín chấp
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		768.566	11%-12%	Tín chấp
		17.278.127		

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026 :

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Vincons Windows	Công ty con	265.112	12%	Tín chấp
Công ty Cần Giờ	Công ty con	40.498.094	12%	Tín chấp
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	67.000	12%	Tín chấp
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	627.000	12%	Tín chấp
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	12.000	12%	Tín chấp
Công ty Vịnh Xanh 2	Công ty con	4.067	11%	Tín chấp
		41.473.273		

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	9.300.000	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	59.365	74.293
Công ty VEFAC	Công ty liên kết của Tập đoàn	Các khoản thu- chi hộ	2.045.437	940.692
Công ty CP VinFast Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	15.266.844	
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	Phải thu khác	2.720	3.760
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu từ cổ tức	4.369.505	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải thu từ cổ tức	4.909.200	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	1.060.199	236.788
			37.013.270	**1.255.533**

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn và đặt cọc hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án	5.886.899	14.943.726
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	6.423	9.456
			5.893.322	**14.953.182**

Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
CT Du lịch Phú Quốc	Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	12.000.000	12.000.000
			12.000.000	**12.000.000**

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	10.502.000	28.202.000
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	15.000.000	15.000.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	1.306.004	1.306.004
			26.808.004	**44.508.004**

Đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 14.3.2)

			Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	12.127.178	12.127.178
Công ty Vinpearl	Công ty liên kết của Tập đoàn	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	16.459.735	2.243.481
			28.586.913	**14.370.659**

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ phải trả	604.256	489.472
Công ty XD Vincons	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	4.857.568	1.742.160
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	18.489	31.201
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	194.815	191.943
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	1.181.573	346.917
			6.856.701	**2.801.693**

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15.2)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	83.642.396	76.742.396
CTCP Vinpearl	Công ty liên kết của Tập đoàn	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	18.660.000	12.500.000
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	2.600.958	2.682.665
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	3.731.673	1.387.219
Công ty Đô thị Đại học	Công ty con	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	44.620.496	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Nhận tạm ứng khác	1.134.803	197.092
			154.390.326	**93.509.372**

Đơn vị tính: triệu VND

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)

			Ngày 30 tháng 09 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả từ thu chi hộ	49.974.182	29.061.909
		Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	8.114.000	-
		Phải trả khác	8.500.526	-
Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng CP cổ phần	-	5.129.226
Công ty Vinschool	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	736.376	736.376
Công ty VEFAC	Công ty liên kết của Tập đoàn	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.325.275	1.389.420
Bệnh viện Vinmec	Công ty con của Tập đoàn	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	4.419.254	-
Công ty GSM	Công ty con của Tập đoàn	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	22.000.000	
Công ty CP Vinfast Việt Nam	Công ty con của Tập đoàn	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	7.968.017	
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Các công ty khác	Phải trả khác	468.008	7.721.819
			103.505.638	**44.038.750**

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 19)*

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Công ty vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	726.898	1.560.235
Bệnh viện Vinmec	Công ty con của Tập đoàn	Đặt cọc góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	18.325.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.330.200	1.330.200
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Các công ty khác	Phải trả khác	1.173.337	-
			21.555.435	**2.890.435**

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026 *(Thuyết minh số 20)*:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay* (triệu VND)	*Lãi suất* (%/năm)	*Năm đáo hạn*	*Hình thức đảm bảo*
Ngắn hạn					
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	32.778	12%	Năm 2026-2027	Tín chấp
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	9.823.717	12%	Năm 2026-2027	Tín chấp
Công ty Đô Thị Đại Học	Công ty con	4.073.000	12%	Năm 2027	Tín chấp
Công ty Đầu tư Cam Ranh	Công ty con	1.133.000	12%	Năm 2026-2027	Tín chấp
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	457.000	12%	Năm 2027	Tín chấp
Công ty VinES	Công ty con	2.119.000	12%	Năm 2027	Tín chấp
Công ty Sơn Thái	Công ty con	46.000	12%	Năm 2027	Tín chấp
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	84.000	12%	Năm 2027	Tín chấp
Công ty Sinh Thái	Công ty con	1.024.408	12%	Năm 2027	Tín chấp
Công ty BĐS Trường Thịnh	Công ty con	112.500	12%	Năm 2027	Tín chấp
		18.905.403			

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại Ngày 30 tháng 09 năm 2026 *(Thuyết minh số 20)*:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số dư vay*	*Lãi suất*	*Năm đáo hạn*	*Hình thức đảm bảo*
Dài hạn					
Công ty Thái Sơn	Công ty con	6.628.324	12%	Năm 2027	Tín chấp
Công ty Delta	Công ty con	3.206.502	12%	Năm 2027	Tín chấp
Công ty Sơn Thái	Công ty con	4.000	12%	Năm 2027	Tín chấp
Công ty Thiên niên kỷ	Công ty con	172.000	12%	Năm 2027	Tín chấp
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	57.000	12%	Năm 2027	Tín chấp
Công ty Sinh Thái	Công ty con	18.763.000	12%	Năm 2027	Tín chấp
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	6.595.000	12%	Năm 2027	Tín chấp
		35.425.826			

29. THÔNG TIN SO SÁNH

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

Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Điều chỉnh*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền	16.948.142	(5.605)	16.942.537
Các khoản tương đương tiền	30.790.028	(400.000)	30.390.028
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.352.185	24.040.855	25.393.040
Đầu tư ngắn hạn khác	-	3.068.112	3.068.112
Phải thu ngắn hạn khách hàng	16.575.452	(83.364)	16.492.088
Phải thu về cho vay ngắn hạn	13.176.915	(13.176.915)	-
Phải thu ngắn hạn khác	89.336.293	(13.848.688)	75.487.605
Tài sản ngắn hạn khác	76.673.212	401.826	77.075.038
Phải thu về cho vay dài hạn	6.860.858	(6.860.858)	-
Phải thu dài hạn khác	29.791.768	(14.672.502)	15.119.266
Tài sản cố định hữu hình	4.208.123	(2.201.196)	2.006.927
- Nguyên giá	4.804.233	(2.378.701)	2.425.532
- Giá trị khấu hao lũy kế	(596.110)	177.505	(418.605)
Bất động sản đầu tư	2.893.128	2.503.039	5.396.167
- Nguyên giá	5.419.527	2.778.248	8.197.775
- Giá trị khấu hao lũy kế	(2.526.399)	(275.209)	(2.801.608)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	8.070.943	14.370.659	22.441.602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	1.000	6.860.858	6.861.858
Tài sản dài hạn khác	61.613.074	3.779	61.616.853
Phải trả người lao động	-	336.932	336.932
Chi phí phải trả ngắn hạn	33.303.654	(336.932)	32.966.722

29. THÔNG TIN SO SÁNH *(tiếp theo)*

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

	Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)	*Điều chỉnh lại*	*Kỳ trước (Trình bày lại)*
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Giá vốn hàng hóa và dịch vụ cung cấp	27.487.327	(6.208.330)	21.278.997
Chi phí tài chính	10.311.366	6.076.132	16.387.498
Chi phí bán hàng	1.306.974	(160.114)	1.146.860
Thu nhập khác	3.873.512	(292.312)	3.581.200

30. 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 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Thảo	Đỗ Đức Hiếu	Nguyễn Thu Hằng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc