

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

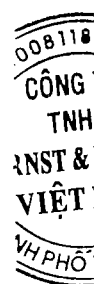


**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 51



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (“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 4103007607 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 8 năm 2007 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0305173688 ngày 29 tháng 3 năm 2016. Công ty cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi sau đó, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 vào ngày 24 tháng 12 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển dự án bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Vũ Quyết Thắng	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Minh Thu	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bà Vũ Thái Ninh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2025

BAN KIỂM SOÁT

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

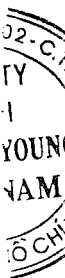
Bà Bùi Thu Trang	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2025
Ông Vũ Hoàng Sâm	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2025
Ông Bùi Quang Thế	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2025
Bà Dương Thị Huyền Trang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2025
Bà Ngô Phương Thảo	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Tổng giám đốc và người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Vũ Quyết Thắng.

KIỂM TOÁN VIÊN

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

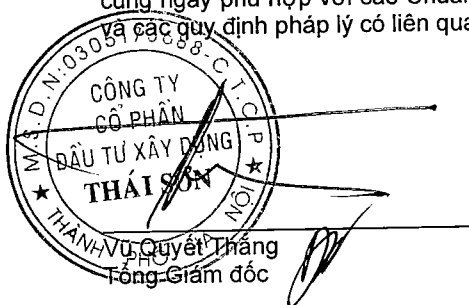
- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với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

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2026





Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 12805467/69164398-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và công ty con") được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

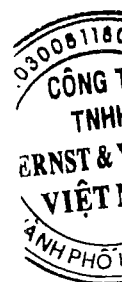
Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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





Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Trưởng nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		35.665.212	46.702.211
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	260.118	315.064
111	1. Tiền		25.218	79.841
112	2. Các khoản tương đương tiền		234.900	235.223
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		21.518	16.843
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		21.518	16.843
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		30.079.047	35.851.760
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	2.267.985	13.994.789
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	624.930	474.190
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	4.707.920	17.229.149
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	22.623.186	4.153.632
137	5. Dự phòng phải thu khó đòi	9	(144.974)	-
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.090.854	2.571.554
141	1. Hàng tồn kho		3.090.854	2.571.554
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.213.675	7.946.990
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	159.693	158.051
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		57.102	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	12	1.996.880	7.788.939



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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		42.617.775	34.117.014
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.844.714	24.223.586
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	392.327	22.806.262
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	13.452.387	1.417.324
220	II. Tài sản cố định		1.871.425	1.969.072
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.871.425	1.969.072
222	Nguyên giá		2.069.739	2.094.052
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(198.314)	(124.980)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	118.178	1.601.157
231	1. Nguyên giá		2.268.998	2.399.525
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.150.820)	(798.368)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.942.199	1.545.938
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.942.199	1.545.938
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		492.945	516.329
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17	514.798	532.159
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(21.853)	(15.830)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		24.348.314	4.260.932
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	445.339	485.532
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	745.628	18.083
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	23.157.347	3.757.317
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		78.282.987	80.819.225

08118
CÔNG
TNH
NST &
VIỆT
HPHC

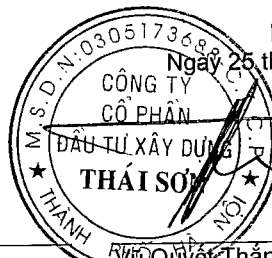
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		62.298.739	62.012.289
310	I. Nợ ngắn hạn		33.158.065	34.733.197
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	2.521.434	2.921.246
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	2.413.733	1.781.822
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	233.270	362.580
314	4. Phải trả người lao động		51	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	3.332.767	3.536.410
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		83	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	5.019.015	4.267.128
320	8. Vay ngắn hạn	22	19.616.045	21.864.011
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	21.667	-
330	II. Nợ dài hạn		29.140.674	27.279.092
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	48.110	309.024
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	16.495.095	1.509.528
338	3. Vay dài hạn	22	12.552.647	25.335.171
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	23	44.822	125.369
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		15.984.248	18.806.936
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	15.984.248	18.806.936
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		13.500.000	13.500.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		13.500.000	13.500.000
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(2.825.535)	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.309.783	5.306.936
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		5.300.936	4.436.179
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		8.847	870.757
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		78.282.987	80.819.225

Nguyễn Thị Dung
Người lập

Nguyễn Thị Dung
Kế toán trưởng



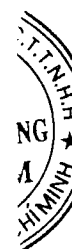
Vũ Quyết Thắng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 25 tháng 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.121.451	2.920.609
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.121.451	2.920.609
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(1.895.580)	(1.123.884)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(774.129)	1.796.725
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	7.714.231	3.138.037
22	7. Chi phí tài chính	27	(6.645.214)	(3.520.062)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(6.598.035)	(3.536.721)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(104.747)	(199.692)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(33.063)	(121.225)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		157.078	1.093.783
31	11. Thu nhập khác		68.497	33.768
32	12. Chi phí khác		(18.441)	(31.586)
40	13. Lợi nhuận khác		50.056	2.182
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		207.134	1.095.965
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(219.448)	(240.459)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	21.161	15.251
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.847	870.757

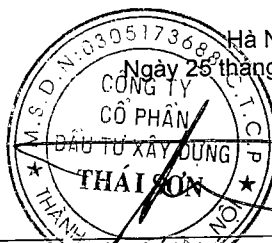


[Signature]

Nguyễn Thị Dung
Người lập

[Signature]

Nguyễn Thị Dung
Kế toán trưởng



Vũ Quyết Thắng
Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: triệu VND

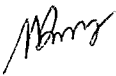
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		207.134	1.095.965
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		122.136	200.371
03	Các khoản dự phòng		(56.788)	(26.462)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.700.042)	(3.135.363)
06	Chi phí lãi vay	27	6.598.035	3.536.721
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		170.475	1.671.232
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(5.646.996)	245.867
10	Tăng hàng tồn kho		(519.300)	(1.147.161)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		15.220.462	(2.184.207)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		38.551	(716.444)
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.160.492)	(2.040.998)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(229.410)	(68.385)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		2.873.290	(4.240.096)
	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		(351.472)	(1.260.174)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		333.403	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(50.220.584)	(42.892.715)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		66.136.927	7.179.915
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(37.266.533)	(8.075.336)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		16.283.123	7.107.000
27	Tiền thu lãi cho vay		3.107.759	2.321.933
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.977.377)	(35.619.377)

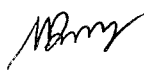


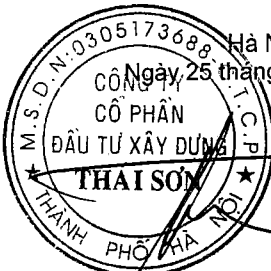
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		72.096.308	67.400.264
34	Tiền trả nợ gốc vay		(73.041.167)	(27.799.030)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(6.000)	(1.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(950.859)	39.600.234
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(54.946)	(259.239)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		315.064	574.303
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	260.118	315.064


Nguyễn Thị Dung
Người lập


Nguyễn Thị Dung
Kế toán trưởng

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 25 tháng 3 năm 2026

Vũ Quyết Thắng
Tổng Giám đốc 

30081
CÔNG
T
RNST
VIỆ
NH PH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007607 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 22 tháng 8 năm 2007 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0305173688 ngày 29 tháng 3 năm 2016. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 vào ngày 24 tháng 12 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển dự án bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty 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 31 tháng 12 năm 2025 là: 1 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 1 công ty con là Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai ("Công ty Sao Mai") (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1 công ty con). Chi tiết như sau:

TT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai	100	100	Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền 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.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí 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 và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 thuộc quyền sở hữu của Công ty và công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Công ty và công ty con tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là trung tâm thương mại, trong đó đối tác doanh nghiệp có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh trung tâm thương mại tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và nhận phân chia một phần lợi nhuận. Trong những trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty và công ty con vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu các khoản phải thu khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Công ty bàn giao tài sản để vận hành và khai thác cho đến khi thủ tục chuyển giao pháp lý tài sản này cho đối tác doanh nghiệp được hoàn tất.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại Thuyết minh số 3.15 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

3.6 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 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	10 năm

02.0
TY
H
YOU
NAM
HỒ C

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.15, khấu hao 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 không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 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.

3.8 *Chi phí đi vay*

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn về việc quản lý, sử dụng và khấu hao tài sản cố định, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là tạm thời.

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

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

3.11 Các khoản 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 kỳ kế toán năm.

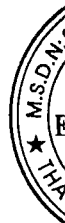
Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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



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

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

3.12 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

3.13 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

3.15 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

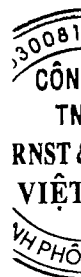
Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua bất động sản trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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



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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi tăng 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.

1802-C
TY
H
YOU
NAM
HỒ CHÍ



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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty và công ty con 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 một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và công ty con, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và công ty con, do vậy, Tổng Giám đốc cho rằng Công ty và công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty và công ty con theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

3.19 Các bên liên quan

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Trong tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 99,7% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An ("Công ty Đại An") từ các bên liên quan với tổng giá phí 7.054 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đại An trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Đại An là một nhà đầu tư trong liên danh chủ đầu tư một dự án bất động sản.

Trong tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc sáp nhập Công ty Đại An vào Công ty. Qua đó, Công ty Đại An chấm dứt tồn tại.



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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Đại An tại ngày sắp nhập được trình bày dưới đây.

Đơn vị tính: triệu VND

Giá trị ghi sổ

tại ngày mua

Tiền	526
Phải thu cho vay	3.322.500
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	4.368
Tài sản khác	368.718
Tổng tài sản	3.696.112
Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	22.108
Các khoản nợ phải trả khác	105.923
Tổng nợ phải trả	128.031
Tổng tài sản thuần	3.568.081
Chênh lệch ghi nhận vào quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	3.531.919
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	7.100.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	526
Tiền chi để mua công ty con	(7.054.000)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	(7.053.474)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	25.218	79.841
Các khoản tương đương tiền	234.900	235.223
TỔNG CỘNG	260.118	315.064

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

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm một khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Công ty với tổng số tiền là 234,9 tỷ VND.

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

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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	2.008.690	13.757.156
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	259.295	237.633
TỔNG CỘNG	2.267.985	13.994.789
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng	2.086.560	13.909.087
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	181.425	85.702

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoản phải thu từ chuyển nhượng phần vốn góp trong các công ty con cho một đối tác doanh nghiệp.

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	602.406	454.983
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	22.524	19.207
TỔNG CỘNG	624.930	474.190
Trong đó, khoản phải thu chiếm trên 10% Đối tác doanh nghiệp số 1	64.964	68.341

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp (i)	64.850	64.850
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.643.070	17.164.299
TỔNG CỘNG	4.707.920	17.229.149
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	392.327	22.806.262
TỔNG CỘNG	392.327	22.806.262

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 12%/năm.

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

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	17.069.017	3.023.393
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	1.136.127	1.119.106
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	4.154.673	-
Phải thu khác	263.369	11.133
TỔNG CỘNG	22.623.186	4.153.632
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	21.413.233	3.028.621
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	1.209.953	1.125.011
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(144.974)	-
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	13.452.387	1.259.956
Phải thu khác	-	157.368
TỔNG CỘNG	13.452.387	1.417.324
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên khác</i>	220.711	5.392
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	13.231.676	1.411.932
(i) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân và đối tác để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng. Trong đó bao gồm một khoản tạm ứng cho một cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho một dự án, được đảm bảo bởi cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 31).		
(ii) Bao gồm các khoản đặt cọc cho các đối tác cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh.		



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

9. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty bao gồm các khoản đặt cọc đã quá hạn thanh toán hoặc có khả năng không thu hồi được.

Đối tượng nợ	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đối tác doanh nghiệp	154.673	9.699	144.974	-	-	-
TỔNG CỘNG	154.673	9.699	144.974	-	-	-

Đơn vị tính: triệu VND

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	294.396	-	2.334.787	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	2.796.458	-	236.767	-
TỔNG CỘNG	3.090.854	-	2.571.554	-

Đơn vị tính: triệu VND

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại để bán thuộc Dự án Vinhomes Smart City.

(ii) Bao gồm các bất động sản đã hoàn thành việc xây dựng tại Dự án Vinhomes Smart City của Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
Ngắn hạn				
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	159.693		158.051	
TỔNG CỘNG	159.693		158.051	
Dài hạn				
Chi phí thuê đất trả trước	442.489		481.246	
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.850		4.286	
TỔNG CỘNG	445.339		485.532	

Đơn vị tính: triệu VND

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

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	1.915.836	7.771.516
Tài sản khác (iii)	81.044	17.423
TỔNG CỘNG	1.996.880	7.788.939
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác</i>	<i>1.702.014</i>	<i>7.771.516</i>
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	<i>213.822</i>	<i>-</i>
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh (ii)	15.624.000	3.427.317
Chi phí giải phóng mặt bằng (iii)	7.533.347	-
Tài sản khác (iv)	-	330.000
TỔNG CỘNG	23.157.347	3.757.317
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	<i>15.624.000</i>	<i>3.427.317</i>
(i) Bao gồm khoản đặt cọc cho đối tác để chuyển nhượng một dự án và nhận chuyển nhượng cổ phần;		
(ii) Bao gồm khoản đặt cọc cho một bên liên quan của Tập đoàn cho mục đích hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng;		
(iii) Bao gồm giá trị hoàn ứng từ đối tác thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; và		
(iv) Trong đó, gồm số dư tài khoản ngân hàng đồng chủ sở hữu, tài khoản tiền gửi tiết kiệm đồng chủ sở hữu giữa Công ty với một đối tác doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến một dự án bất động sản		

1180
IG TY
NHH
& YOI
FNA
HOC

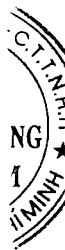
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	1.681.482	411.167	1.403	2.094.052
Tăng khác	(21.853)	(1.057)	-	(22.910)
Thanh lý	-	-	(1.403)	(1.403)
Số cuối năm	1.659.629	410.110	-	2.069.739
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	-	62	-	62
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	54.012	69.565	1.403	124.980
Khấu hao trong năm	38.112	36.625	-	74.737
Thanh lý	-	-	(1.403)	(1.403)
Số cuối năm	92.124	106.190	-	198.314
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	1.627.470	341.602	-	1.969.072
Số cuối năm	1.567.505	303.920	-	1.871.425

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	2.188.356	211.169	2.399.525
Giảm khác	(130.527)	-	(130.527)
Số cuối năm	2.057.829	211.169	2.268.998
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết (i)	1.594.529	111.823	1.706.352
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	700.009	98.359	798.368
Khấu hao trong năm	1.252.153	100.299	1.352.452
Số cuối năm	1.952.162	198.658	2.150.820
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.488.347	112.810	1.601.157
Số cuối năm (ii)	105.667	12.511	118.178



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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ ("tiếp theo")

- (i) Nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế của 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 có giá trị là 1.706 tỷ VND tại ngày kết thúc năm tài chính.
- (ii) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm cấu phần ga depot cho thuê và nhà xe F4-CCTP1 thuộc Dự án Vinhomes Smart City.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 70 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 208,8 tỷ VND). Chi phí đi vay này liên quan đến khoản trái phiếu nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Smart City. Chi phí đi vay vốn hóa có lãi suất 12%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu đô thị mới Tân Mỹ	15.530	-
Dự án Vinhomes Smart City	1.545.927	1.514.679
Các dự án khác	380.742	31.259
TỔNG CỘNG	1.942.199	1.545.938

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, chi phí xây dựng dở dang có giá trị 20,9 tỷ được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của một công ty trong cùng Tập đoàn.

17. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	514.798	(21.853)	532.159	(15.830)
TỔNG CỘNG	514.798	(21.853)	532.159	(15.830)



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

B09-DN/HN

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

17. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (tiếp theo)

Chi tiết đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ (triệu VND)(*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ (triệu VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty VHIZ")	680.000	2,00	2,00	6.800	680.000	2,00	2,00	6.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng ("Công ty VHIZ Hải Phòng")	30.320.000	2,00	2,00	303.200	30.320.000	2,00	2,00	303.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh ("Công ty VHIZ Hà Tĩnh")	6.000.000	2,00	2,00	60.000	6.000.000	2,00	2,00	60.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An ("Công ty Đại An") (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	1.000.000	0,29	0,29	46.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	2.400.000	1,09	1,09	31.401	2.400.000	1,09	1,09	31.401
Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thằng ("Công ty Dốc Thằng")	1.566.000	16,35	16,35	31.320	1.566.000	16,35	16,35	31.320
Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh ("Công ty Phan Thanh")	50.000	0,33	0,33	600	50.000	0,33	0,33	600
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Newlife (i)	50.500	0,10	0,10	505	199.000	0,10	0,10	1.990
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (ii)	443.000	1,00	1,00	15.179	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam") (ii)	30.000	0,50	0,50	2.895	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát Triển GS Cử Chi (ii)	328.751	1,00	1,00	12.050	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berlaja ("Công ty Đô thị Đại học Quốc tế Berlaja")	5.084.746	0,42	0,42	50.848	5.084.746	0,42	0,42	50.848
TỔNG CỘNG				514.798				532.159
Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác				(21.853)				(15.830)

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

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

- (*) Giá trị hợp lý khoản các đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.
- (i) Trong năm 2025, Công ty đã nhận hoàn trả một phần vốn góp theo tỷ lệ sở hữu tương ứng với 1,5 tỷ VND từ Công ty Newlife, do Công ty Newlife giảm vốn điều lệ.
- (ii) Trong tháng 12 năm 2025, Công ty hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 99,71% cổ phần trong Công ty Đại An và sáp nhập Công ty Đại An vào Công ty. Theo đó, Công ty kế thừa các khoản đầu tư mà Công ty Đại An nắm giữ tại ngày sáp nhập.

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND		
Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả chuyển nhượng cổ phần	2.066.124	2.236.917
Phải trả hoạt động xây dựng	297.933	607.010
Phải thu dịch vụ môi giới, bán hàng	-	36.672
Phải trả liên quan đến dịch vụ quản lý và phải trả khác	157.377	40.647
TỔNG CỘNG	2.521.434	2.921.246
Trong đó:		
Phải trả cho người bán khác	348.134	629.756
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	2.173.300	2.291.490

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	2.413.733	1.781.822
TỔNG CỘNG	2.413.733	1.781.822

Số cuối năm là các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại Dự án Vinhomes Smart City của Công ty.

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Tăng do sáp nhập</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	221.014	219.448	22.101	(229.410)	233.153
Thuế giá trị gia tăng	140.766	92.419	-	(233.185)	-
Thuế thu nhập cá nhân	800	1.344	-	(2.037)	107
Các loại thuế khác	-	85.805	7	(85.802)	10
TỔNG CỘNG	362.580	399.016	22.108	(550.434)	233.270

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Trích trước cho các tài sản đã hoàn thành và các bất động sản đã bàn giao	750.227	1.149.595
Chi phí xây dựng trích trước	19.880	504.754
Chi phí bán hàng trích trước	125.034	108.675
Lãi vay, đặt cọc phải trả	2.437.626	1.773.386
TỔNG CỘNG	3.332.767	3.536.410
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	1.692.318	2.076.174
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.640.449	1.460.236
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	48.110	309.024
TỔNG CỘNG	48.110	309.024
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	48.110	258.478
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	50.546



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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	4.099.394	3.621.349
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận liên quan khác	674.000	509.533
Phải trả ngắn hạn khác	245.621	136.246
TỔNG CỘNG	5.019.015	4.267.128
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	844.672	669.150
<i>Phải trả cho các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	4.174.343	3.597.978
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	16.260.195	1.274.628
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng dự án (ii)	234.900	234.900
TỔNG CỘNG	16.495.095	1.509.528
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	234.900	234.900
<i>Phải trả cho các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	16.260.195	1.274.628
(i) Bao gồm các khoản đặt cọc, góp vốn từ các công ty trong cùng Tập đoàn và các đối tác cho mục đích hợp tác vận hành cầu phần trung tâm thương mại, trường học và đầu tư phát triển Dự án Vinhomes Smart City theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.		
(ii) Khoản nhận cọc từ đối tác doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng cầu phần nhà xe thuộc dự án Vinhomes Smart City.		

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

B09-DN/HN

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

22. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	16.264.011	16.264.011	67.085.241	(71.264.835)	12.084.417	12.084.417
Vay dài hạn từ các bên liên quan đến hạn trả (Thuyết minh số 31)	5.600.000	5.600.000	7.927.000	(7.877.000)	5.650.000	5.650.000
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22.1)	-	-	1.881.628	-	1.881.628	1.881.628
TỔNG CỘNG	21.864.011	21.864.011	76.893.869	(79.141.835)	19.616.045	19.616.045
Vay dài hạn						
Vay từ các đối tác (i)	8.815.000	8.815.000	-	(7.620.000)	1.195.000	1.195.000
Vay dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	14.652.894	14.652.894	138.980.025	(151.756.219)	1.876.700	1.876.700
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 22.1)	1.867.277	1.867.277	9.480.947	(1.867.277)	9.480.947	9.480.947
	25.335.171	25.335.171	148.460.972	(161.243.496)	12.552.647	12.552.647
	47.199.182	47.199.182	225.354.841	(240.385.331)	32.168.692	32.168.692

(i) Bao gồm các khoản đi vay dài hạn từ một số đối tác chịu lãi suất 12%/năm và đáo hạn vào tháng 1 năm 2027. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND				
	Số cuối năm	Số đầu năm		
Trái phiếu phát hành ngắn hạn	1.881.628	-		
Trái phiếu phát hành dài hạn	9.480.947	1.867.277		
TỔNG CỘNG	11.362.575	1.867.277		

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.881.628	Tháng 8 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	9.480.947	Từ tháng 10 đến tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không có
TỔNG CỘNG	11.362.575			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	9.480.947			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.881.628			

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

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa bất động sản để bán tại dự án Vinhomes Smart City theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản.

8118
ÔNG T
TNHH
ST & Y
IẾT N
PHỐ H

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	13.500.000	-	4.437.179	17.937.179
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	870.757	870.757
- Cổ tức đã chia	-	-	(1.000)	(1.000)
Số cuối năm	13.500.000	-	5.306.936	18.806.936
Năm nay				
Số đầu năm	13.500.000	-	5.306.936	18.806.936
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	8.847	8.847
- Mua công ty con mới	-	(2.825.535)	-	(2.825.535)
- Cổ tức đã chia (*)	-	-	(6.000)	(6.000)
Số cuối năm	13.500.000	(2.825.535)	5.309.783	15.984.248

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 2310/2025/NQ-ĐHĐCĐ-TS ngày 23 tháng 10 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu với tổng số cổ tức 6 tỷ VND. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chi trả cổ tức cho các cổ đông.

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ")	206.916	206.916	-	135.000	135.000	-
Công ty TNHH Phát triển bất động sản TS Holding ("Công ty TS Holding")	13.289.299	13.289.299	-	13.289.299	13.289.299	-
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	-	-	-	71.916	71.916	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái")	3.785	3.785	-	3.785	3.785	-
TỔNG CỘNG	13.500.000	13.500.000	-	13.500.000	13.500.000	-

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	13.500.000	13.500.000
Số cuối năm	13.500.000	13.500.000

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.350.000.000	1.350.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.350.000.000	1.350.000.000
Cổ phiếu phổ thông	1.350.000.000	1.350.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.350.000.000	1.350.000.000
Cổ phiếu phổ thông	1.350.000.000	1.350.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.121.451	2.920.609
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	662.693	2.768.312
<i>Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần</i>	337.127	22.833
<i>Doanh thu từ các hoạt động khác</i>	121.631	129.464
Các khoản giảm trừ doanh thu	<u>-</u>	<u>-</u>
Doanh thu thuần	<u>1.121.451</u>	<u>2.920.609</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	667.820	2.772.558
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	453.631	148.051

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức	97.657	-
Lãi tiền gửi, cho vay	3.900.099	3.135.363
Doanh thu tài chính khác (*)	3.716.475	2.674
TỔNG CỘNG	7.714.231	3.138.037

37

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	348.981	917.404
Giá vốn cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	1.346.366	34.760
Giá vốn các hoạt động khác	200.233	171.720
TỔNG CỘNG	1.895.580	1.123.884

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu	6.598.035	3.536.721
Chi phí tài chính khác	47.179	(16.659)
TỔNG CỘNG	6.645.214	3.520.062

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và tư vấn bán hàng	69.518	156.714
Chi phí bán hàng khác	35.229	42.978
TỔNG CỘNG	104.747	199.692
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tài trợ	10.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.617	113.933
Chi phí quản lý khác	4.446	7.292
TỔNG CỘNG	33.063	121.225

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.557.058	2.368.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	123.021	300.525
Chi phí tài trợ	10.000	-
Chi phí khấu hao	122.136	200.371
Chi phí khác	6.081	24.644
TỔNG CỘNG	2.818.296	2.894.377

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	219.448	240.459
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(21.161)	(15.251)
TỔNG CỘNG	198.287	225.208

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	207.134	1.095.965
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	41.427	219.193
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay năm trước được trừ trong năm nay	-	(30.835)
Lãi vay không được trừ	266.636	-
Chi phí không được khấu trừ khác	3.659	1.146
Lỗi năm trước chuyển sang	(90.721)	-
Lỗi hoạt động khác không bù trừ với hoạt động bất động sản	-	35.704
Cổ tức	(19.531)	-
Ảnh hưởng của điều chỉnh trên báo cáo tài chính hợp nhất	(3.183)	-
Chi phí thuế TNDN	198.287	225.208

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với biến động trong năm như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	24.720	17.881	6.839	16.929
Chênh lệch do điều chỉnh hợp nhất	720.541	-	14.157	-
Chi phí bán hàng trích trước	367	202	165	(1.678)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	745.628	18.083		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			21.161	15.251

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty và các công ty con trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

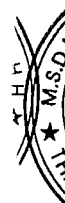
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Công ty VIG")	Công ty dưới sự kiểm soát chung
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ gián tiếp
Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes")	Công ty mẹ gián tiếp
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty mẹ gián tiếp
Công ty TS Holding	Công ty mẹ trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Địa Ốc Xanh ("Công ty Địa Ốc Xanh")	Bên liên quan có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An ("Công ty Đại An")	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 12 tháng 12 năm 2025)
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons ("Công ty Vincons")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH World Academy ("Công ty World Academy")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn

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

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

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty và các công ty con trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics ("Công ty VinRobotics")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hải Phòng ("Công ty VHIZ Hải Phòng")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion ("Công ty VinMotion")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công Ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Lâm ("Công ty Gia Lâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh ("Công ty Thành phố xanh")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công Ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 ("Công ty SV Tây Hà Nội 2")	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 19 tháng 12 năm 2025
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1 ("Công ty Vịnh Xanh 1")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2 ("Công ty Vịnh Xanh 2")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản LightHouse 2 ("Công ty Lighthouse 2")	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 4 tháng 4 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh ("Công ty VHIZ Hà Tĩnh")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty VHIZ")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm ("Công ty Cá Tầm")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh Thái VinBus ("Công ty Vinbus")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty VEFAC")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail ("Công ty Vận hành Vincom Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP



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

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

31.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Nhận hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	3.213.495	7.107.000
	Lãi từ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	3.713.371	-
Công ty Vinhomes	Nhận gốc vay	75.611.692	39.693.800
	Trả gốc vay	74.292.723	34.093.800
	Cho vay phải thu	177.717.813	75.431.634
	Cho vay đã thu	190.317.010	59.299.228
	Cần trừ cho vay phải thu theo thỏa thuận cần trừ công nợ ba bên	4.763.131	-
	Phí dịch vụ, quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án phải trả	83.025	269.267
	Lãi cho vay phải thu	1.645.548	661.550
	Lãi cho vay đã thu	978.662	41.272
	Lãi vay phải trả	811.678	242.493
	Lãi vay đã trả	456.201	242.493
	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	15.000.000	-
	Nhận thanh toán chuyển nhượng cổ phần	11.748.466	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	7.008.000	-
	Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	12.000.000	-
Công ty Cần Giờ	Trả gốc vay	20.182.000	6.864.000
	Nhận gốc vay	20.550.000	6.864.000
	Cần trừ gốc vay phải trả theo thỏa thuận cần trừ công nợ ba bên	368.000	-
	Trả gốc vay	788.500	7.040.500
	Nhận gốc vay	1.205.300	7.684.000
Công ty Gia Lâm	Lãi vay phải trả	651.577	698.638
	Lãi vay đã trả	1.243.070	198.514
	Cho vay phải thu	7.939.000	-
Công ty Thành phố xanh	Cho vay đã thu	7.106.000	-
	Lãi cho vay phải thu	123.929	-
	Nhận gốc vay	863.131	18.452.000
Công ty Thiên Niên Kỹ	Trả gốc vay	967.042	17.661.875
	Cần trừ gốc vay phải trả theo thỏa thuận cần trừ công nợ ba bên	863.131	-
	Cho vay phải thu	966.114	-
	Cho vay đã thu	966.114	-
	Nhận gốc vay	9.748.000	500.000
Công ty VEFAC	Trả gốc vay	9.748.000	500.000

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

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

31.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty VinAcademy	Cho vay phải thu	28.774.000	-
	Cho vay đã thu	22.774.000	-
	Cần trừ cho vay phải thu theo thỏa thuận cần trừ công nợ ba bên	6.000.000	-
Công ty Đại An	Lãi cho vay phải thu	250.125	-
	Lãi cho vay đã thu	248.153	-
	Nhận gốc vay	2.231.000	1.688.000
	Trả gốc vay	524.500	72.000
	Lãi vay phải trả	211.454	120.121
Công ty VHIZ Hà Tĩnh	Cho vay phải thu	500.000	23.000
	Cho vay đã thu	500.000	-
	Trả gốc vay	2.170.000	23.000
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Cho vay phải thu	496.000	13.835.020
	Cho vay đã thu	1.825.542	2.771.339
	Lãi cho vay phải thu	82.295	983.769
	Nhận gốc vay	108.655	-
	Trả gốc vay	108.655	-
Công ty VinBus	Cho vay phải thu	4.000.000	54.388.493
	Cho vay đã thu	10.933.142	47.455.351
	Lãi vay phải thu	167.546	695.962
	Lãi vay đã thu	311.715	551.792
	Cho vay phải thu	980.665	15.000
Công ty Vịnh Xanh 1	Cho vay đã thu	639.694	15.000
	Nhận gốc vay	310.747	6.348.800
	Trả gốc vay	6.649.747	9.800
	Lãi vay phải trả	196.585	10.731
	Lãi vay đã trả	207.117	200
Công ty Vịnh Xanh 2	Nhận gốc vay	1.351.700	6.570.800
	Trả gốc vay	7.774.000	9.800
	Lãi vay phải trả	272.657	13.625
	Lãi vay đã trả	244.748	200
Công ty Vinschool	Doanh thu chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	13.931	11.071
	Nhận đặt cọc cho hoạt động hợp tác kinh doanh	560.661	121.556
Công ty Vincons	Trả gốc vay	55.668.218	11.054.000
	Nhận gốc vay	59.881.824	17.420.511
	Cần trừ gốc vay phải trả theo thỏa thuận cần trừ công nợ ba bên	4.000.000	-
	Lãi vay phải trả	1.591.474	510.804
	Lãi vay đã trả	1.972.000	-
Công ty Địa Ốc Xanh	Nhận gốc vay	197.000	1.020.000
	Lãi vay phải trả	101.637	111.369
Công ty VinMotion	Cho vay phải thu	5.200.000	-
	Cho vay đã thu	5.200.000	-
Công ty VIG	Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	15.624.000	-

81180
NG T
NH
& YO
T NA
HỒ C

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

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

31.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty World Academy	Cho vay phải thu	14.869.000	-
	Cho vay đã thu	14.869.000	-
	Lãi cho vay phải thu	209.861	-
	Lãi cho vay đã thu	209.861	-
Công ty Bảo vệ Vincom	Cho vay phải thu	30.086.000	-
	Cho vay đã thu	30.086.000	-
	Lãi cho vay phải thu	183.739	-
	Lãi cho vay đã thu	183.739	-
Công ty Vinrobotics	Cho vay phải thu	8.100.000	-
	Cho vay đã thu	8.100.000	-
	Lãi cho vay phải thu	134.975	-
	Lãi cho vay đã thu	134.975	-
Công ty Metropolis Hà Nội	Cho vay phải thu	1.500.000	5.734.606
	Cho vay đã thu	5.424.606	1.098.879
	Lãi cho vay phải thu	314.593	22.920
	Lãi cho vay đã thu	317.173	20.340
Công ty Delta	Nhận chuyển nhượng cổ phần	46.000	-
	Nhận gốc vay	5.700.000	-
	Trả gốc vay	168.000	-
	Cán trừ gốc vay phải trả theo thỏa thuận cán trừ công nợ ba bên	5.532.000	-
Công ty VHIZ Hải Phòng	Lãi vay phải trả	257.724	-
	Cho vay phải thu	3.797.000	-
	Cho vay đã thu	206.500	-
	Lãi vay phải thu	185.179	-
Công ty Sinh Thái	Cổ tức đã thu	96.600	-
	Doanh thu cho thuê dài hạn	336.150	21.587
	Cho vay phải thu	3.004.900	-
	Cho vay đã thu	3.000.000	-
	Trả gốc vay	1.074.000	-

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản theo hợp đồng thỏa thuận giữa hai bên.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty và các công ty con được đảm bảo bằng 177 triệu cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn, được nắm giữ bởi một số bên liên quan là các công ty cùng chủ sở hữu của Tập đoàn.

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

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)			
Công ty Vận hành	Phải thu từ hợp đồng hợp tác, kinh doanh	35.800	35.800
Vincom Retail	Phải thu từ hợp đồng hợp tác, kinh doanh	95.104	18.225
Công ty Vinschool	Lợi nhuận phải thu từ hợp đồng hợp tác, kinh doanh	30.959	17.028
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	19.562	14.649
TỔNG CỘNG		181.425	85.702
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)			
Công ty Vinhomes	Trả trước cho hợp đồng xây dựng	21.359	16.745
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Trả trước khác	1.165	2.462
TỔNG CỘNG		22.524	19.207
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Vinhomes	Lãi vay phải thu	794.001	17
	Phải thu khác	69.545	196
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Lãi vay phải thu	-	968.352
Công ty Sinh Thái	Phải thu khác	8.705	8.212
	Lãi vay phải thu	340	-
Công ty VinBus	Lãi vay phải thu	-	144.170
Công ty Địa Ốc Xanh	Lãi vay phải thu	15.025	-
Công ty VHIZ Hải Phòng	Lãi vay phải thu	185.179	-
Công ty Thành Phố Xanh	Lãi vay phải thu	123.929	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	13.229	4.064
TỔNG CỘNG		1.209.953	1.125.011
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Vận hành	Góp vốn cho mục đích hợp tác kinh doanh	1.141.676	1.169.956
Vincom Retail	Lãi vay phải thu	-	127.281
Công ty Vinhomes	Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	90.000	90.000
Công ty Vinpearl	Góp vốn cho mục đích hợp tác kinh doanh	12.000.000	-
Công ty Cần Giờ	Lãi vay phải thu	-	24.695
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			
TỔNG CỘNG		13.231.676	1.411.932



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

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)			
Công ty Vinpearl	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	213.822	-
TỔNG CỘNG		213.822	-
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)			
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	3.213.495
Công ty Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Đặt cọc phát triển dự án	15.624.000	-
Công ty Vinpearl	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	213.822
TỔNG CỘNG		15.624.000	3.427.317
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)			
Công ty Vinhomes	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	2.008.690	2.179.482
	Phải trả từ dịch vụ quản lý tư vấn bán hàng và dịch vụ quản lý khác	10.978	37.397
	Phải trả khác	146.400	30.783
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí mua hàng hóa	7.232	43.828
TỔNG CỘNG		2.173.300	2.291.490
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty Gia Lâm	Lãi vay phải trả	55.591	647.083
Công ty Vincons	Lãi vay phải trả	130.278	510.804
Công ty Đại An	Lãi vay phải trả	-	120.121
Công ty VHIZ Hà Tĩnh	Lãi vay phải trả	-	95.357
Công ty Vinhomes	Lãi vay phải trả	418.756	63.279
	Chi phí phải trả khác	9.279	-
Công ty Delta	Lãi vay phải trả	257.724	-
Công ty Cần Giờ	Lãi vay phải trả	566.931	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	201.890	23.592
TỔNG CỘNG		1.640.449	1.460.236
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty Địa Ốc Xanh	Lãi vay phải trả	-	10.532
Công ty Vĩnh Xanh 2	Lãi vay phải trả	-	13.426
Công ty Vincons	Lãi vay phải trả	-	19
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	-	26.569
TỔNG CỘNG		-	50.546

300811
CÔNG
TNH
NST &
/IẾT
PHỐ H

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

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)			
Công ty Vinhomes	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	2.824.766	2.824.766
	Phải trả lợi nhuận chia sẻ hợp tác kinh doanh	74.893	73.679
Công ty Vinschool	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	-	699.533
Công ty Vận hành Vincom Retail	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.274.628	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	56	-
TỔNG CỘNG		4.174.343	3.597.978
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)			
Công ty Vinschool	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.260.195	-
Công ty Vinhomes	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	15.000.000	-
Công ty Vincom Retail	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.274.628
TỔNG CỘNG		16.260.195	1.274.628

31.3 Chi tiết các khoản cho vay và đi vay từ các bên liên quan

Chi tiết các khoản cho bên liên quan vay ngắn hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Thuyết minh số 7):

Bên liên quan	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Cá Tầm	1.700	12%	Tháng 12 năm 2026	Không có
Công ty Vịnh Xanh 1	340.970	12%	Tháng 12 năm 2026	Không có
Công ty VHIZ Hải Phòng	3.590.500	12%	Tháng 8 năm 2026	Không có
Công ty Thành Phố Xanh	705.000	12%	Tháng 12 năm 2026	Không có
Công ty Sinh Thái	4.900	12%	Tháng 8 năm 2026	Không có
TỔNG CỘNG	4.643.070			

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

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

31.3 Chi tiết các khoản cho vay và đi vay từ các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho bên liên quan vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Thuyết minh số 7):

Bên liên quan	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty SV Tây Hà Nội 2	10.230.457	12%	Tháng 12 năm 2025	Không có
Công ty Vinbus	6.933.142	12%	Tháng 12 năm 2025	Không có
Công ty Cá Tầm	700	12%	Tháng 12 năm 2025	Không có
TỔNG CỘNG	17.164.299			

Chi tiết các khoản cho bên liên quan vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Thuyết minh số 7):

Bên liên quan	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Vinhomes	264.327	12%	Tháng 2 năm 2027	Không có
Công ty Thành Phố Xanh	128.000	12%	Tháng 2 năm 2027	Không có
TỔNG CỘNG	392.327			

Chi tiết các khoản cho bên liên quan vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Thuyết minh số 7):

Bên liên quan	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Vinhomes	17.626.656	12%	Tháng 2 năm 2026	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	3.924.606	12%	Tháng 2 năm 2026	Không có
Công ty SV Tây Hà Nội 2	1.255.000	12%	Tháng 1 năm 2026	Không có
TỔNG CỘNG	22.806.262			



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

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

31.3 Chi tiết các khoản cho vay và đi vay từ các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay bên liên quan ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Thuyết minh số 22):

Bên liên quan	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Gia Lâm	5.488.300	12%	Tháng 12 năm 2026	Không có
Công ty VinCons	6.580.117	12%	Tháng 12 năm 2026	Không có
Công ty Vinhomes	5.650.000	12%	Tháng 11 năm 2026 (*)	Không có
Công ty Sinh Thái	16.000	12%	Tháng 10 năm 2026	Không có

TỔNG CỘNG **17.734.417**

(*) Bên Cho vay có quyền thu hồi khoản vay trước hạn khi có yêu cầu với điều kiện là bên Cho vay phải gửi thông báo cho Bên Vay theo thỏa thuận hợp đồng.

Chi tiết các khoản đi vay bên liên quan ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Thuyết minh số 22):

Bên liên quan	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Gia Lâm	5.071.500	12%	Tháng 10 năm 2025	Không có
Công ty Vincons	6.366.511	12%	Tháng 11 năm 2025	Không có
Công ty Đại An	1.616.000	12%	Tháng 10 năm 2025	Không có
Công ty VHIZ Hà Tĩnh	2.170.000	12%	Tháng 10 năm 2025	Không có
Công ty Vinhomes	5.600.000	12%	Tháng 12 năm 2025	Không có
Công ty Sinh Thái	1.040.000	12%	Tháng 12 năm 2025	Không có

TỔNG CỘNG **21.864.011**

Chi tiết các khoản đi vay bên liên quan dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Thuyết minh số 22)

Bên liên quan	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Vinhomes	800.000	12%	Tháng 2 năm 2027	Không có
Công ty Vịnh Xanh 2	138.700	12%	Tháng 2 năm 2028	Không có
Công ty Địa Ốc Xanh	938.000	12%	Tháng 1 năm 2027	Không có

TỔNG CỘNG **1.876.700**



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

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

31.3 Chi tiết các khoản cho vay và đi vay từ các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay bên liên quan dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Thuyết minh số 22)

Bên liên quan	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Thiên Niên Kỷ	967.042	12%	Tháng 1 năm 2026	Không có
Công ty Địa Ốc Xanh	776.000	11%	Tháng 1 năm 2026	Không có
Công ty Lighthouse 2	9.852	12%	Tháng 2 năm 2026	Không có
Công ty Vịnh Xanh 1	6.339.000	12%	Tháng 2 năm 2026	Không có
Công ty Vịnh Xanh 2	6.561.000	12%	Tháng 2 năm 2026	Không có
TỔNG CỘNG	14.652.894			

32. CÁC CAM KẾT

Các cam kết thuê hoạt động

Công ty là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất theo các thỏa thuận thuê hoạt động và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc năm kế toán như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trên 1 năm đến 5 năm	270.227	91.868
Trên 5 năm	5.343.106	4.409.985
TỔNG CỘNG	5.613.333	4.501.853

Các cam kết cho thuê hoạt động

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết hợp đồng cho thuê nhà ga Depot theo thỏa thuận cho thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc năm kế toán như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	8.320	8.320
Trên 1 năm đến 5 năm	33.326	41.600
TỔNG CỘNG	41.646	49.920

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc phát triển Dự án Vinhomes Smart City. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 ước tính là 786 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ước tính là 341 tỷ VND).

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

32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại dự án Vinhomes Smart City

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

Cam kết sử dụng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của các đối tác doanh nghiệp

Công ty đã cam kết sử dụng quyền tài sản từ một dự án của Công ty để đảm bảo cho khoản vay của một công ty trong cùng Tập đoàn để bổ sung cho vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	72.096.309	67.400.264
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(73.041.167)	(27.799.030)

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

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

Nguyễn Thị Dung
Người lập

Nguyễn Thị Dung
Kế toán trưởng

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 25 tháng 3 năm 2026
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
THÁI SƠN
Vũ Quyết Thắng
Tổng Giám đốc