

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Vinhomes thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 2 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Vinhomes

- Mã chứng khoán: VHM
- Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: +84 24 39749350 Fax:
- Email: Website: <https://vinhomes.vn/>

2. Nội dung thông tin Công bố:

- BCTC quý 2 năm 2026
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán năm 2026):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29/8/2026 tại đường dẫn: <https://vinhomes.vn/vi/bao-cau-tai-chinh>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 2/2026
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thu Hằng

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính
soát xét bán niên năm 2026
Re: Disclosure of differences in interim
financial statements for the six-month period
ended 30 June 2026

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2026
Hanoi, August , 2026

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH SOÁT XÉT BÁN NIÊN NĂM 2026

**DISCLOSURE OF DIFFERENCES IN REVIEWED INTERIM FINANCIAL
STATEMENTS FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 2026**

Kính gửi/To: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước (State Securities Commission of Vietnam)

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (Ho Chi Minh Stock Exchange)
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (Hanoi Stock Exchange)

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III, Thông tư 96/2020/TT-BTC, ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes") xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp ("LNST") thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

In accordance with Article 4, Clause 14, Chapter III, Circular 96/2020/TT-BTC, issued by the Ministry of Finance on November 16, 2020 and effective from January 1, 2021 guiding information disclosure on the stock market, Vinhomes Joint Stock Company ("Vinhomes ") would like to explain the case where net profit after corporate income tax ("Net profit after tax") changes by 10% or more compared to the prior period last year:

(Đơn vị tính/ Unit: triệu VND/ million VND)

Chỉ tiêu/ Description	6 tháng đầu năm 2026/ for the six- month period ended 30 June 2026	6 tháng đầu năm 2025/ for the six- month period ended 30 June 2025	Chênh lệch/ Difference	%	Giải thích (Explanati on)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026 (Profit after tax of the reviewed consolidated financial statement for the six-month period ended 30 June 2026)	52.037.886	10.877.431	41.160.455	378%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2026 (Profit after tax of the reviewed separate financial statement for the six-month period ended 30 June 2026)	34.354.857	15.662.888	18.691.969	119,34%	(ii)

- (i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026 tăng 41.160 tỷ đồng, tương ứng tăng 378% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the reviewed consolidated financial for the six-month period ended 30 June 2026 increased by VND 41,160 billion, equivalent to a increase of 378% compare to prior period, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 53.500 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ tăng mạnh so với cùng kỳ;

Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 53,550 billion, mainly due to the significant increase in revenues during the period compared to the prior period;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 4.673 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu tài chính khác;

Revenue from financial activities decreased by VND 4,673 billion, mainly due to the decrease in other financial income;

- Chi phí tài chính giảm 2.828 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm số dư vay so với kỳ trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;

Financial expenses decreased by VND 2,828 billion, mainly due to the decrease in loan balances compared to the prior period to serve business activities;

- Chi phí bán hàng tăng 495 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

Selling expenses increased by VND 495 billion, mainly due to the increase in selling expenses of real estate properties delivered in the period;

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 252 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng chi phí tài trợ.

General and administrative expenses increased by VND 252 billion, mainly due to the increase in donation expenses;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 9.478 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế;

Current corporate income tax expenses increased by VND 9,478 billion due to the increase of taxable profit.

- (ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2026 tăng 18.692 tỷ đồng, tương ứng tăng 119,34% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the separate financial statements for the six-month period ended 30 June 2026 increased by VND 18,692 billion, equivalent to the increase of 119,34%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 24.975 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ tăng so với cùng kỳ;

Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 24,975 billion, mainly due to the increase in revenues during the period compared to the prior period;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 1.730 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do biến động của các khoản cổ tức được chia và lãi tiền gửi, lãi cho vay;

Revenue from financial activities increased by VND 1,730 billion, mainly due to fluctuations in income from dividends, deposit interest, and loan interest;

- Chi phí tài chính tăng 2.869 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng số dư vay so với kỳ trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;

Financial expenses increased by VND 2,869 billion, mainly due to the increase in loan balances compared to the prior period to finance business activities;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 4.500 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses increased by VND 4,500 billion due to the increase of taxable profit.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên /As above.
- Lưu / Archived

Người đại diện theo pháp luật/

Legal representative



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Chu Hằng

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**Shape the future
with confidence**

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 100
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	101 - 105

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thu Hằng



BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 100, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc soát xét. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11536456/E-69474942/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 105, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc soát xét. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		543.539.518	370.619.965
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	40.559.659	47.332.565
1. Tiền	111		36.477.140	16.942.537
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.082.519	30.390.028
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		29.094.045	28.461.152
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	26.025.933	25.393.040
2. Đầu tư ngắn hạn khác	125	33.2	3.068.112	3.068.112
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		268.925.443	153.265.855
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	19.452.810	16.492.088
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	128.509.779	61.362.726
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	121.054.212	75.487.605
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8	(91.358)	(76.564)
IV. Hàng tồn kho	140	9	128.189.244	63.432.101
1. Hàng tồn kho	141		128.191.759	63.434.616
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(2.515)	(2.515)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		76.771.127	78.128.292
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	1.717.401	1.053.254
2. Tài sản ngắn hạn khác	165	11	75.053.726	77.075.038

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		253.532.979	219.752.719
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>3.711.184</i>	<i>15.119.266</i>
1. Phải thu dài hạn khác	215	7	3.711.184	15.119.266
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>2.064.276</i>	<i>2.088.154</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.985.680	2.006.927
Nguyên giá	222		2.435.634	2.425.532
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(449.954)	(418.605)
2. Tài sản cố định vô hình	227		78.596	81.227
Nguyên giá	228		279.635	263.464
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(201.039)	(182.237)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>240</i>	<i>13</i>	<i>5.260.484</i>	<i>5.396.167</i>
1. Nguyên giá	241		8.167.661	8.197.775
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.907.177)	(2.801.608)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>15.403.285</i>	<i>13.999.613</i>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	15.403.285	13.999.613
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>260</i>	<i>16</i>	<i>191.537.883</i>	<i>120.118.475</i>
1. Đầu tư vào công ty con	261	16.1	108.925.315	90.962.610
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	16.2	87.991	87.991
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16	36.507.712	22.441.602
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	16	(283.391)	(235.586)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	16.4	46.300.256	6.861.858
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>270</i>		<i>35.555.867</i>	<i>63.031.044</i>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	828.581	891.352
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	32.3	566.416	522.839
3. Tài sản dài hạn khác	274	11	34.160.870	61.616.853
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		797.072.497	590.372.684

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		614.630.416	417.640.988
I. Nợ ngắn hạn	310		428.988.240	315.335.770
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17.1	14.246.419	10.107.410
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17.2	180.770.290	151.544.369
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	24.644.472	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	11.983.987	5.637.045
5. Phải trả người lao động	315		257.892	336.932
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	30.117.995	32.966.722
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	21	235.067	238.171
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	22	119.958.538	74.640.609
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	23	46.545.918	39.654.152
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	24	227.662	210.360
II. Nợ dài hạn	330		185.642.176	102.305.218
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	20	-	22.077
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	21	189.531	213.565
3. Phải trả dài hạn khác	338	22	69.838.103	27.698.783
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	23	113.750.150	72.526.976
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	24	1.864.392	1.843.817

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	25	182.442.081	172.731.696
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		41.074.120	41.074.120
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		41.074.120	41.074.120
2. Thặng dư vốn	412		(7.050.610)	(7.050.610)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		40.000	35.000
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		148.378.571	138.673.186
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		114.023.714	102.783.023
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		34.354.857	35.890.163
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		797.072.497	590.372.684

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT






Nguyễn Thị Thu Thảo

Đỗ Đức Hiếu

Nguyễn Thu Hằng

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26.1	61.852.100	27.101.549
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	26.1	61.852.100	27.101.549
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	24.853.083	15.077.982
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		36.999.017	12.023.567
6. Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	26.2	18.338.054	16.607.982
8. Chi phí tài chính	23	28	13.733.337	10.863.395
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		5.493.449	5.493.675
9. Chi phí bán hàng	25	29	286.000	480.985
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	1.412.029	858.212
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		39.905.705	16.428.957
12. Thu nhập khác	31	30	147.053	266.330
13. Chi phí khác	32	30	594.351	353.066
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(447.298)	(86.736)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		39.458.407	16.342.221
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32.1	5.147.127	646.491
17. (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32.3	(43.577)	32.842
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		34.354.857	15.662.888

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Thị Thu Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đỗ Đức Hiếu

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Nguyễn Thu Hằng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		39.458.407	16.342.221
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	02		187.520	182.583
- Các khoản dự phòng, (hoàn nhập dự phòng)	03		100.477	(71.827)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(4.075)	193.434
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(18.141.929)	(17.426.816)
- Chi phí đi vay	06		5.493.449	5.493.675
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27.093.849	4.713.270
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(71.115.332)	(47.791.752)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(63.034.867)	2.841.964
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		138.452.261	38.530.435
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(601.604)	(349.704)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	2.028.250
- Chi phí đi vay đã trả	14		(8.492.738)	(5.150.921)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.866.125)	(4.857.904)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		19.435.444	(10.036.362)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(15.741.237)	(14.859.281)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.940	29.315
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(95.578.824)	(48.262.146)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		54.324.082	113.815.558
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(26.599.559)	(52.891.697)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		143.753	3.779.929
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.298.516	9.259.615
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	30		(77.150.329)	10.871.293
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		132.222.321	164.266.186
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(81.280.342)	(152.396.622)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		50.941.979	11.869.564

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(6.772.906)	12.704.495
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		47.332.565	25.827.849
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	4	40.559.659	38.532.344

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Thị Thu Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đỗ Đức Hiếu

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Thu Hằng

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 14.299 (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 12.799).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 44 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 43 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con, tên viết tắt và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con được trình bày trong Phụ lục 1.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Phụ lục 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 để ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ báo cáo

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC như được trình bày dưới đây:

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới: Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào 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 thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 37.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng hóa xây dựng

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

Đối với nợ phải thu mà không có các cơ sở đầy đủ, phù hợp chứng minh khả năng thu hồi hoặc xác định không có khả năng thu hồi, Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tối đa bằng giá trị khoản nợ đang theo dõi trên sổ kế toán.

Đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và Công ty có các cơ sở đầy đủ, phù hợp chứng minh khả năng thu hồi, bao gồm nhưng không giới hạn ở đánh giá tình hình tài chính của đối tượng phải thu, giá trị tài sản đảm bảo hoặc các cơ sở khác liên quan đến việc thu hồi nợ, Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo tỷ lệ xác định không thể thu hồi được hoặc tỷ lệ tương ứng với thời gian quá hạn của khoản nợ, tùy theo phương pháp nào phù hợp hơn.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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 các chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Súc vật làm việc

Súc vật làm việc của Công ty bao gồm ngựa phục vụ hoạt động kinh doanh, Nguyên giá súc vật làm việc bao gồm chi phí mua, nuôi, chăm sóc và những chi phí có liên quan trực tiếp để phát triển vật nuôi từ khi bắt đầu cho đến giai đoạn trưởng thành để sẵn sàng làm việc,

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	41 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 11 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 6 năm

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ 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.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay, phí cam kết rút vốn,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

- ▶ Chi phí về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động TSCĐ đã phát sinh phục vụ cho sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán;
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán; và
- ▶ v.v.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.12 Chi phí chờ phân bổ** (tiếp theo)*Tiền thuê đất chờ phân bổ*

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

3.13 Các khoản đầu tư*Đầu tư vào công ty con*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Các khoản phân phối từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Trong trường hợp sử dụng giá trị hợp lý để đánh giá dự phòng các khoản đầu tư, Công ty xác định giá trị hợp lý dựa trên các mô hình định giá sử dụng các giả định quan trọng như giá bán dự kiến, tốc độ triển khai dự án và tiêu thụ sản phẩm, chi phí phát triển dự án v.v... Các giả định này được xây dựng trên cơ sở thông tin hiện có và kế hoạch kinh doanh của Ban Giám đốc, đồng thời được rà soát và cập nhật vào cuối mỗi kỳ báo cáo.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Liên doanh tài sản được đồng kiểm soát

Phần vốn góp của Công ty trong các hoạt động liên doanh tài sản được đồng kiểm soát được ghi nhận trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bằng cách hạch toán:

- a) phần chia của Công ty trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản;
- b) các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty;
- c) phần sở hữu của Công ty trong các khoản nợ phải trả cùng chịu với các bên liên doanh khác;
- d) thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ sản lượng hoặc khối lượng dịch vụ của đơn vị liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh; và
- e) các khoản chi phí của Công ty phát sinh từ việc góp vốn liên doanh.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") không đồng kiểm soát

Trường hợp Công ty là bên có quyền kiểm soát

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

Đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty là bên có quyền kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, và chia sẻ lợi ích cho đối tác không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, Công ty kế toán như giao dịch đi thuê tài sản nếu bản chất là thuê tài sản.

Trường hợp Công ty là bên không có quyền đồng kiểm soát

Đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty là bên không có quyền kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, và nhận chia sẻ lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, lợi nhuận được chia được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty là bên không có quyền kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, và nhận chia sẻ lợi nhuận không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, Công ty kế toán như giao dịch cho thuê tài sản nếu bản chất là thuê tài sản.

3.15 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.17 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

3.18 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành cho bất động sản đã bán trong năm dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản tương tự đã bán trong quá khứ. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí bán hàng trong kỳ.

Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán cho từng công trình trên cơ sở doanh thu dịch vụ xây dựng đã thực hiện trong kỳ theo quy định của pháp luật về xây dựng và được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí bán hàng trong kỳ.

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

Đối với dự phòng hợp đồng rủi ro lớn

Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn là dự phòng cho những hợp đồng có rủi ro trong đó có những chi phí không thể tránh được buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó thì nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng phải được ghi nhận và đánh giá như một khoản dự phòng.

Đối với dự phòng liên quan đến hàng tồn kho để thực hiện hợp đồng, doanh nghiệp ghi nhận vào giá vốn hàng bán; còn đối với hợp đồng có rủi ro lớn khác, doanh nghiệp ghi nhận vào chi phí khác.

3.19 Trái phiếu thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Công ty và các công ty con phát sinh thì Công ty sử dụng một loại tiền tệ trung gian để quy đổi sang đơn vị tiền tệ trong kế toán của đơn vị nhưng phải áp dụng nhất quán.

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

Tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Công ty.

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

3.21 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Phân chia lợi nhuận

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

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

Công ty trích lập Quỹ dự trữ bổ sung vốn Điều lệ từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo phê duyệt của các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

3.23 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua bất động sản trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các bất động sản trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

3.24 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.24 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

3.25 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.27 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.28 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.28 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Công ty 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.29 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.30 Các bên liên quan

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

3.31 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ 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 riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</i>
Tiền mặt	298	537
Tiền gửi ngân hàng (i)	36.476.554	16.941.834
Các khoản tương đương tiền (ii)	4.082.519	30.390.028
Tiền đang chuyển	288	166
TỔNG CỘNG	40.559.659	47.332.565

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tiền gửi ngân hàng của Công ty bao gồm số dư trong các tài khoản chung giữa Công ty và một số bên liên quan. Theo BCC giữa Công ty và các bên liên quan này liên quan đến một số dự án bất động sản ("Dự án"), Công ty và các công ty này đã mở một số tài khoản thanh toán chung. Các công ty này đã uỷ quyền cho Công ty quản lý các tài khoản thanh toán chung này để thực hiện Dự án và tối ưu hoá dòng tiền. Theo đó, Công ty ghi nhận số dư của các tài khoản thanh toán chung này ở khoản mục Tiền và các khoản tương đương tiền.

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cũng bao gồm quỹ bảo tri với số dư là 50 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án bất động sản của Công ty. Quỹ bảo tri cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, quỹ bảo tri cho biệt thự sẽ do Công ty quản lý.

Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng chiếm từ 10% trên tổng số dư của tiền gửi không kỳ hạn:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)	18.807.324	2.352.517
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín (Sacombank)	13.000.736	160
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)	4.337.730	6.784.456
Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam (BIDV)	94.630	6.323.231

- (ii) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 tháng đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản tương đương tiền chiếm từ 10% trên tổng số dư của các khoản tương đương tiền như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Hợp đồng tiền gửi tại các ngân hàng:</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.340.420	-	1 tháng	4,75%
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	700.000	-	1 tháng	4,75%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	629.160	-	1 tháng	4,75%
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	5.500.000	1 tháng	4,75%

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

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	2.382,10	2.382,10

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ <i>Giá gốc, đồng thời là giá trị có thể thu hồi</i>	Số đầu kỳ <i>(Trình bày lại) Giá gốc, đồng thời là giá trị có thể thu hồi</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.391.715	1.352.185
Cho vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 33)</i>	15.285.815	14.995.138
Cho vay các bên khác	9.348.403	9.045.717
Trong đó:		
- Đối tác doanh nghiệp số 1	4.773.002	4.653.560
- Đối tác doanh nghiệp số 2	2.211.674	2.158.350
- Đối tác doanh nghiệp số 3	2.082.884	2.023.312
- Các khoản cho vay các bên khác	280.843	210.495
TỔNG CỘNG	26.025.933	25.393.040

(*) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 7,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 7,4%/năm).

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm quỹ bảo trì có số dư là 1.355 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án của Công ty. Quỹ bảo trì cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, Quỹ bảo trì cho biệt thự sẽ được Công ty quản lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ	Số đầu kỳ
	Giá trị ghi sổ	(Trình bày lại) Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.637.483	6.669.543
Phải thu dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	6.863.018	5.489.490
Phải thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu, tư vấn và giám sát thi công	4.080.170	1.507.246
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.059.537	2.008.843
Phải thu khác	812.602	816.966
TỔNG CỘNG	19.452.810	16.492.088
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(88.626)	(73.832)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>15.656.075</i>	<i>11.971.408</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>3.796.735</i>	<i>4.520.680</i>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho người bán	64.810.652	24.741.295
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	63.699.127	36.621.431
TỔNG CỘNG	128.509.779	61.362.726
Dự phòng trả trước cho người bán	(2.732)	(2.732)
<i>Trong đó, khoản ứng trước chiếm trên 10%</i>		
<i>Đối tác doanh nghiệp số 7</i>	<i>15.757.958</i>	<i>14.200.000</i>

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phòng mặt bằng (i)	73.988.216	64.213.983
Đầu tư góp vốn cho mục đích hợp tác liên danh (ii)	12.196.232	-
Phải thu từ cổ tức được chia	9.703.205	-
Phải thu từ hủy hợp đồng đặt cọc	9.300.000	-
Tạm ứng theo BCC (iii)	8.483.460	7.496.885
Phải thu khác	7.383.099	3.776.737
TỔNG CỘNG	121.054.212	75.487.605
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu Cá nhân số 1 (i)	40.340.000	42.340.000
Phải thu Cá nhân số 2 (i)	15.388.099	15.706.074
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	31.485.510	16.261.300
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	33.840.603	1.180.231
Dài hạn		
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.022.000	1.247.494
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.500.000	13.696.232
Phải thu khác	189.184	175.540
TỔNG CỘNG	3.711.184	15.119.266
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	183.544	167.572
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.527.640	14.951.694

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phòng mặt bằng cho các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản tạm ứng này có các tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một số công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 33). Các khoản tạm ứng dự kiến được quyết toán dựa trên tiến độ triển khai các dự án bất động sản của Công ty.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm khoản góp vốn với giá trị 12.196 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích hợp tác liên danh cùng phát triển một dự án bất động sản.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (Thuyết minh số 22).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu và tạm ứng cho các đối tác đã quá hạn thanh toán hoặc có khả năng không thu hồi được:

Đối tượng nợ Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có	Giá trị dự	Giá gốc	Giá trị có	Giá trị dự
		thể thu hồi	phòng		thể thu hồi	phòng
	161.870	70.512	91.358	147.076	70.512	76.564
TỔNG CỘNG	161.870	70.512	91.358	147.076	70.512	76.564

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	118.206.370	-	54.206.827	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	3.912.724	(1.244)	4.474.598	(1.244)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (iii)	5.865.050	-	4.565.758	-
Hàng tồn kho khác (iv)	207.615	(1.271)	187.433	(1.271)
TỔNG CỘNG	128.191.759	(2.515)	63.434.616	(2.515)

Số dư hàng tồn kho bất động sản của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm hàng tồn kho có thể sẽ được thu hồi trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Do số lượng, quy mô của các dự án phức hợp đang được Công ty triển khai tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để có thể đưa ra ước tính tin cậy, hợp lý về giá trị hàng tồn kho sẽ được thu hồi trong và trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Do đó, Công ty chưa thuyết minh các thông tin này trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các dự án của Công ty.
- (ii) Bao gồm các hàng tồn kho đã hoàn thành việc xây dựng tại các dự án của Công ty.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến các hợp đồng xây dựng và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.
- (iv) Chủ yếu bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 19.073 tỷ VND đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của một đối tác, và Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	900.887	478.392
Chi phí chờ phân bổ liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	758.775	502.068
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	57.739	72.794
TỔNG CỘNG	1.717.401	1.053.254
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	678.734	678.734
Chi phí công cụ, dụng cụ	79.722	78.785
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	70.125	133.833
TỔNG CỘNG	828.581	891.352

(i) Số dư tại 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm tiền thuê đất trả trước của Dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3.

11. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	75.051.900	76.673.212
Tài sản khác	1.826	401.826
TỔNG CỘNG	75.053.726	77.075.038
<i>Trong các khoản đặt cọc gồm:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	75.051.900	76.673.212
Đặt cọc cho các bên liên quan	-	-
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	33.128.533	60.580.737
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.337	1.032.337
Tài sản khác	-	3.779
TỔNG CỘNG	34.160.870	61.616.853
<i>Trong các khoản đặt cọc gồm:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	8.658.870	18.411.074
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	25.502.000	43.202.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu là các khoản đặt cọc với mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản chủ yếu bao gồm:
 - Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 63.052 tỷ VND cho các đối tác cho mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng; và
 - Khoản đặt cọc với giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để thực hiện giải phóng mặt bằng cho một dự án bất động sản theo hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và đối tác này. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong cùng tập đoàn nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 33).
- (ii) Chủ yếu bao gồm:
 - Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 31.712 tỷ VND cho một số công ty trong cùng Tập đoàn và các đối tác cho mục đích chuyển nhượng và hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng; và
 - Khoản đặt cọc với giá trị 1.306 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán Khu văn phòng tại một dự án bất động sản.
- (iii) Khoản cọc cho một đối tác cho các hợp đồng mua bán hàng hóa trong tương lai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Dưới đây là một số tài sản có giá trị lớn, chiếm 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình của doanh nghiệp:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
	Nguyên giá	Nguyên giá
TSCĐ hữu hình đang hiện hữu		
Công Viên Trung Tâm Dự Án Vinhomes Ocean Park 2	1.080.179	1.072.232
Công Viên Trung Tâm Dự Án Vinhomes Ocean Park 3	946.874	944.404

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ (Trình bày lại)	6.835.317	1.362.458	8.197.775
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	473.464	29.477	502.941
Giảm khác	(523.524)	(9.531)	(533.055)
Số cuối kỳ	6.785.257	1.382.404	8.167.661
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	926.453	289.526	1.215.979
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ (Trình bày lại)	2.080.964	720.644	2.801.608
Khấu hao trong kỳ	58.562	47.007	105.569
Số cuối kỳ	2.139.526	767.651	2.907.177
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ (Trình bày lại) (i)	4.754.353	641.814	5.396.167
Số cuối kỳ (i)	4.645.731	614.753	5.260.484

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm: cầu phàn bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát, một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê, trường học, bệnh viện và khách sạn.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 535 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của một đối tác, một công ty con và Công ty.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Chi tiết các bất động sản đầu tư đang hiện hữu:

Dưới đây là một số tài sản có giá trị lớn, chiếm 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư của doanh nghiệp:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	(Trình bày lại)	
	Nguyên giá	Nguyên giá
Bất động sản đầu tư đang hiện hữu		
Hầm tại dự án Vinhomes Central Park	1.228.085	1.228.085
Bệnh Viện Vinmec tại dự án Vinhomes Dream City	822.186	849.437

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 1.638 tỷ VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 432 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và huy động vốn khác nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long, Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh, Dự án Vinhomes Golden City, và Dự án Khu đô thị thể thao Olympic. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 6,1%/năm đến 15%/năm (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 7,6%/năm đến 16%/năm).

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Chi phí của các dự án bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí khác.

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		(Trình bày lại)
Dự án Vinhomes City Royal	6.045.743	7.043.566
Dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long	3.271.458	1.026.287
Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh	1.902.793	2.047.059
Dự án Vinhomes Ocean Park 3	1.649.509	1.329.586

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 331 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)			Đơn vị tính: triệu VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	108.925.315	108.689.730	(235.586)	90.962.610	90.727.024	(235.586)	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 16.2)	87.991	87.991	-	87.991	87.991	-	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	36.507.712	36.507.712	(47.805)	22.441.602	22.441.602	-	
Trong đó:							
Đầu tư góp vốn cho mục đích BCC (Thuyết minh số 33)	28.779.678	28.731.873	(47.805)	14.370.659	14.370.659	-	
Đầu tư góp vốn khác (Thuyết minh số 16.3)	7.728.034	7.728.034	-	8.070.943	8.070.943	-	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác (Thuyết minh số 16.4)	46.300.256	46.300.255	-	6.861.858	6.861.858	-	
TỔNG CỘNG	191.821.274	191.537.883	(283.391)	120.354.061	120.118.475	(235.586)	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào công ty con

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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ						
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Căn Giờ	2.820.966.296	33.399.561	43,69	43,69	(*)	2.820.966.296	33.399.561	43,69	43,69	(*)
Công ty KCN Vinhomes (i)	-	-	0,00	0,00	(*)	17.340.000	173.400	51,00	51,00	(*)
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	773.160.000	7.731.600	51,00	51,00	(*)	773.160.000	7.731.600	51,00	51,00	(*)
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	1.003.000.000	10.030.000	87,22	87,22	(*)	1.003.000.000	10.030.000	87,22	87,22	(*)
Công ty Kinh doanh Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18	98,18	(*)	230.437.848	5.129.226	98,18	98,18	(*)
Công ty Cam Ranh	173.471.251	4.924.849	46,26	46,26	(*)	173.471.251	4.924.849	46,26	46,26	(*)
Công ty Muối Cam Ranh	5.940.000	3.435.600	99,00	99,00	(*)	5.940.000	3.435.600	99,00	99,00	(*)
Công ty Vĩnh Xanh 1	(**)	3.871.626	99,74	99,74	(*)	(**)	3.871.626	99,74	99,74	(*)
Công ty Vĩnh Xanh 2	(**)	4.324.324	99,77	99,77	(*)	(**)	4.324.324	99,77	99,77	(*)
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.626	96,85	96,85	(*)	42.905.000	1.454.626	96,85	96,85	(*)
Công ty GS Củ Chi	32.217.673	1.180.897	98,00	98,00	(*)	32.217.673	1.180.897	98,00	98,00	(*)
Công ty Vincons	99.000.000	990.000	99,00	99,00	(*)	99.000.000	990.000	99,00	99,00	(*)
Công ty Thiên Niên Kỳ	(**)	855.960	100,00	100,00	(*)	(**)	855.960	100,00	100,00	(*)
Công ty Thành Phố Xanh	30.105.000	605.758	4,50	4,50	(*)	30.105.000	605.758	4,50	4,50	(*)
Công ty Vincons Windows	9.900.000	99.000	99,00	99,00	(*)	9.900.000	99.000	99,00	99,00	(*)
Công ty ĐTDH Berjaya (ii)	1.194.915.254	12.533.946	62,97	97,92	(*)	5.084.746	50.847	0,25	0,25	(*)
Công ty Delta (iii)	484.030.000	6.796.381	49,90	49,90	(*)	334.330.000	5.299.380	49,90	49,90	(*)
Công ty Cà Tầm	3.102.948	43.821	48,67	48,67	(*)	3.102.948	43.821	48,67	48,67	(*)
Công ty Hiệp Thành Công	2.651.390	14.700	49,00	49,00	(*)	2.651.390	14.700	49,00	49,00	(*)
Công ty VinES	96.962.439	6.054.000	49,22	49,22	(*)	96.962.439	6.054.000	49,22	49,22	(*)
Công ty Hương Dương (iv)	(**)	5.276.040	33,00	33,00	(*)	(**)	1.293.435	13,63	13,63	(*)
Công ty TNHH Nam Trang Cát (i)	(**)	173.400	51,00	51,00	(*)	(**)	-	-	-	(*)
TỔNG CỘNG		108.925.315					90.962.610			
										(235.586)

Dự phòng đầu tư vào các công ty con

Dự phòng đầu tư vào các công ty con

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.
- (**) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.
- (i) Trong năm 2026, Công ty sử dụng 51% phần vốn góp ở Công ty KCN Vinhomes để thành lập Công ty TNHH Nam Tráng Cát. Theo đó, Công ty KCN Vinhomes không còn là công ty con trực tiếp của Công ty.
- (ii) Trong tháng 5 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 97,67% số cổ phần phổ thông của Công ty ĐTDH Berjaya với tổng giá phí đầu tư là 12.483 tỷ đồng. Sau giao dịch này, Công ty nắm giữ 97,92% tổng số quyền biểu quyết tại Công ty ĐTDH Berjaya. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tỷ lệ sở hữu vốn trực tiếp của Công ty tại đơn vị này là 62,97%, thấp hơn tỷ lệ quyền biểu quyết do cơ cấu vốn của Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya bao gồm 677.406.078 cổ phần ưu đãi có tức loại A không có quyền biểu quyết. Công ty không sở hữu bất kỳ cổ phần ưu đãi có tức loại A nào.
- (iii) Trong tháng 6 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 1.497 tỷ VND vào Công ty Delta, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Delta không thay đổi.
- (iv) Trong năm 2026, Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Hướng Dương từ ba cá nhân với tổng giá phí 1.838 tỷ, tăng tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp của Công ty trong Công ty Hướng Dương lên 33%. Ngoài ra, Công ty thực hiện góp vốn thêm 2.145 tỷ Công ty Hướng Dương, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Hướng Dương không thay đổi sau giao dịch góp vốn này.
- Tại ngày 30 tháng 6, Công ty đang sử dụng 33% phần vốn góp tại Công ty Hướng Dương làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay.

16.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về công ty liên kết, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty liên kết này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Tên công ty	Giá gốc (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S")	87.991	8.799.063	47,51	47,51	Số 7 Bảng Lãng 1, KĐT Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Hà Nội.	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.3 Đầu tư góp vốn khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ						
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần VYHT ("Công ty VYHT")	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY Việt Nam")	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2")	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	9,45	9,45	343.621	-	(*)	9,45	9,45	343.621	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (i)	-	-	-	-	(*)	-	51,00	342.909	-	(*)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ giải trí Newlife	9,90	9,90	49.995	-	(*)	9,90	9,90	49.995	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BGS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long	1,46	1,46	76.360	-	(*)	1,46	1,46	76.360	-	(*)
TỔNG CỘNG			7.728.034	-				8.070.943	-	

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa có đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

(i) Trong tháng 5 năm 2026, Công ty đã góp vốn thêm 81,9 tỷ VND vào Công ty Phát Lộc, do Công ty Phát Lộc tăng vốn điều lệ. Sau đó, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Phát Lộc với giá trị 424,8 tỷ cho một số đối tác doanh nghiệp khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	46.299.202	46.299.202	-	6.859.550	-
Cho vay các bên khác	54	54	-	1.308	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.000	1.000	-	1.000	-
TỔNG CỘNG	46.300.256	46.300.256	-	6.861.858	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả cho người bán	10.164.234	7.305.717
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.082.185	2.801.693
TỔNG CỘNG	14.246.419	10.107.410

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	46.008.553	45.328.628
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	134.423.585	105.592.034
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng và dịch vụ quản lý	338.152	623.707
TỔNG CỘNG	180.770.290	151.544.369
Trong đó:		
Đối tác doanh nghiệp số 8	19.809.513	-
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	37.262.831	58.034.997
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	123.697.946	93.509.372

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản và chuyển nhượng một phần dự án tại các dự án của Công ty.

18. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả cổ tức cho cổ đông của Công ty	24.644.472	-
TỔNG CỘNG	24.644.472	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.856.682	5.147.127	(2.866.125)	5.137.684
Thuế giá trị gia tăng	2.294.259	3.588.392	(5.795.414)	87.237
Thuế thu nhập cá nhân	36.278	302.483	(295.512)	43.249
Tiền sử dụng đất/thuê đất phải nộp	857	6.907.975	(550.721)	6.358.111
Các loại thuế và các khoản phải trả khác	448.969	52.605	(143.868)	357.706
TỔNG CỘNG	5.637.045	15.998.582	(9.651.640)	11.983.987

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Trích trước giá trị nguyên giá các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	13.636.757	17.154.711
Trích trước chi phí xây dựng của hoạt động bất động sản và các dịch vụ tổng thầu xây dựng và tư vấn xây dựng	12.868.590	9.866.760
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	1.807.217	3.231.058
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.624.670	2.441.982
Trích trước các khoản chi phí khác	180.761	272.211
TỔNG CỘNG	30.117.995	32.966.722
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	24.249.752	27.266.310
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	5.868.243	5.700.412
Dài hạn		
Trích trước lãi vay phải trả	-	22.077
TỔNG CỘNG	-	22.077
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	-	22.077
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ quản lý bất động sản	230.121	231.089
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ cho thuê	4.946	7.082
TỔNG CỘNG	235.067	238.171
Dài hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ quản lý bất động sản	187.919	210.034
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ khác	1.612	3.531
TỔNG CỘNG	189.531	213.565

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Phải trả lợi nhuận chia sẻ và các khoản phải trả khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	27.598.097	32.047.579
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	33.808.960	9.467.571
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (iii)	13.645.530	11.056.540
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iv)	1.550.136	7.000.362
Kinh phí bảo trì phải trả (v)	1.359.002	1.353.177
Các khoản phải trả từ thu chi hộ (vi)	41.406.812	10.433.953
Phải trả theo hợp đồng thuê tín dụng	9.582	2.683.224
Các khoản phải trả khác	580.419	598.203
TỔNG CỘNG	119.958.538	74.640.609
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>58.753.152</i>	<i>30.601.859</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>61.205.386</i>	<i>44.038.750</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	68.902.011	26.827.097
Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản	833.337	833.337
Các khoản phải trả khác	102.755	38.349
TỔNG CỘNG	69.838.103	27.698.783
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>48.282.670</i>	<i>24.468.350</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>21.555.433</i>	<i>3.230.433</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm:
 - ▶ Khoản phải trả 18.808 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP như được trình bày tại Thuyết minh số 7; và
 - ▶ Khoản phải trả 1.313 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các lợi ích thu được từ việc sử dụng nguồn tiền trong các tài khoản thanh toán chung này như được trình bày tại Thuyết minh số 4; và
 - ▶ Các khoản phải trả lợi nhuận chia sẻ cho một số đối tác với giá trị 7.477 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm:
 - ▶ Các khoản nhận góp vốn có giá trị 1.450 tỷ VND từ các đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tại các dự án bất động sản của Công ty (*Thuyết minh số 7*); và
 - ▶ Các khoản nhận đặt cọc và góp vốn có giá trị 101.260 tỷ VND từ các công ty trong cùng Tập đoàn và đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tại các dự án bất động sản của Công ty và các dự án mà Công ty là liên danh chủ đầu tư.
- (iii) Bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các bất động sản của Công ty.
- (iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản đặt cọc từ các đối tác cho Công ty để nhận chuyển nhượng các khoản đầu tư mà Công ty đang nắm giữ trong các công ty con và một công ty mục tiêu.
- (v) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua của nhà thấp tầng, chung cư của các dự án bất động sản của Công ty. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (vi) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm khoản phải trả cho các công ty trong cùng Tập đoàn giá trị 39.341 tỷ VND liên quan đến các hợp đồng liên danh dự án bất động sản, theo đó các chi phí mà các công ty trong Tập đoàn đã đầu tư sẽ được Công ty bồi hoàn lại cho các công ty này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Số đầu kỳ				Số phát sinh trong năm			Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số cuối kỳ	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn									
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	15.498.745		15.498.745		24.230.635	(13.056.208)	26.673.172		26.673.172
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	1.153.440		1.153.440		2.325.208	(930.360)	2.548.288		2.548.288
Vay từ các đối tác dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	-		-		297.550	-	297.550		297.550
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	10.559.336		10.559.336		4.012.793	(8.500.000)	6.072.129		6.072.129
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	12.442.631		12.442.631		15.644.632	(17.132.484)	10.954.779		10.954.779
	39.654.152		39.654.152		46.510.818	(39.619.052)	46.545.918		46.545.918
Vay dài hạn									
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	29.125.302		29.125.302		8.368.462	(3.195.675)	34.298.089		34.298.089
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	297.550		297.550		-	(297.550)	-		-
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	33.175.997		33.175.997		40.424.038	(3.979.953)	69.620.082		69.620.082
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	9.928.127		9.928.127		147.154.673	(147.250.821)	9.831.979		9.831.979
	72.526.976		72.526.976		195.947.173	(154.723.999)	113.750.150		113.750.150
TỔNG CỘNG	112.181.128		112.181.128		242.457.991	(194.343.051)	160.296.068		160.296.068



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ		Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	5.527.978	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	3.441.806	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	3.020.000	Tháng 5 năm 2027	(iii)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	2.998.779	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(iv)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	2.279.221	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 4 năm 2027	(iv)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	1.897.178	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026	(v)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	1.862.052	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(vi)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	1.781.447	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026	(iv)
Ngân hàng TMCP Mizuho – Hà Nội	USD	1.314.775	Tháng 11 năm 2026	Không
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1.082.561	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(vii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	747.780	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 10 năm 2026	(viii)
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	VND	719.595	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(iv)

TỔNG CỘNG

26.673.172

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong kỳ từ 7,5% đến 14,7%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất trong kỳ là 5,78%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản và quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 9 và 15), một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi hai cá nhân và, Tập đoàn Vingroup - công ty CP.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi một bên liên quan và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 9 và Thuyết minh số 15) nắm giữ bởi Công ty, hợp đồng tiền gửi của Công ty, quyền phát triển dự án từ các dự án bất động sản của Công ty và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi một bên liên quan, bất động sản đầu tư nắm giữ bởi Công ty (Thuyết minh số 13).
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi một cá nhân, một bên liên quan, và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, và bảo lãnh thanh toán bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi một bên liên quan.
- (vii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi một cá nhân và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (viii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng trung tâm thương mại thuộc sở hữu của một công ty liên kết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ		Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 1	VND	19.500.000	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 9 năm 2030	(i)
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 2	VND	10.663.910	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 7 năm 2032	(ii)
Trong đó: các khoản đến hạn trả	VND	969.446		(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	3.673.283	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 2 năm 2029	(iv)
Trong đó: các khoản đến hạn trả	VND	1.264.980		(v)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	VND	2.341.394	Tháng 12 năm 2027	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	VND	667.790		
Trong đó: các khoản đến hạn trả	VND	313.862	Từ tháng 3 năm 2027 đến tháng 3 năm 2028	
TỔNG CỘNG		36.846.377		

Trong đó:

Vay dài hạn

Vay dài hạn đến hạn trả

34.298.089

2.548.288

Chi tiết lãi suất các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,1%/năm đến 12%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 9) liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng quyền tài sản, một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 9) và một số chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 15) liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng quyền tài sản, một số hàng tồn kho liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty (Thuyết minh số 9).
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng quyền vốn góp, phần vốn góp trong một công ty con nắm giữ bởi Công ty (Thuyết minh số 16), bảo lãnh thanh toán của một công ty con và một số cổ phiếu nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng quyền tài sản, một số chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 15) liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty.

23.2 Vay từ các đối tác

Vay từ các đối tác bao gồm:

- Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ một (01) đối tác với tổng giá trị 297,55 tỷ VND, không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 12%/năm, toàn bộ gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 1 năm 2027.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23.	VAY (tiếp theo)				Hình thức đảm bảo
23.3	Trái phiếu phát hành	Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất
		Công ty Cổ phần Chứng khoán Ký thương Việt Nam	2.087.145	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,875%/năm đến 9,8%/năm
			2.988.768	Tháng 3 năm 2027	
			996.216	Tháng 3 năm 2027	Tín chấp
			1.983.130	Tháng 10 năm 2027	(ii)
			1.983.643	Tháng 11 năm 2027	(ii)
			3.969.875	Tháng 12 năm 2027	(ii)
			6.451.125	Tháng 12 năm 2027	(iii)
			4.443.586	Tháng 12 năm 2028	(ii)
			7.911.148	Tháng 2 năm 2029	(ii)
			6.924.615	Tháng 11 năm 2028	(iv)
			5.917.649	Tháng 10 năm 2028	(v)
			1.970.888	Tháng 5 năm 2029	(v)
			1.971.033	Tháng 5 năm 2029	(v)
			985.008	Tháng 5 năm 2029	(v)
			2.955.074	Tháng 5 năm 2029	(v)
			985.108	Tháng 5 năm 2029	(v)
			984.854	Tháng 6 năm 2029	(vi)
			1.970.307	Tháng 6 năm 2029	(vi)
			1.970.042	Tháng 8 năm 2029	(vi)
			984.996	Tháng 8 năm 2029	(vi)
					Lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, lãi suất trong kỳ là 12,5%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23.	VAY (tiếp theo)					
23.3	Trái phiếu phát hành (tiếp theo)					
	Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất		Hình thức đảm bảo
	Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	14.149.001	Tháng 6 năm 2028	Lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, lãi suất trong kỳ là 12%/năm	(v)	
	Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	1.109.000	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)	
	TỔNG CỘNG	75.692.211				
	Trong đó:					
	Trái phiếu dài hạn	69.620.082				
	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	6.072.129				
	(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại trong nước.					
	(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.					
	(iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của một công ty trong cùng Tập đoàn.					
	(iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi một bên liên quan và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.					
	(v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi một bên liên quan.					
	(vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản (Thuyết minh số 9), các quyền tài sản liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty.					

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: triệu VND
				Số đầu kỳ
Ngắn hạn				
Dự phòng bảo hành	227.662	82.698	(65.396)	210.360
TỔNG CỘNG	227.662	82.698	(65.396)	210.360
Dài hạn				
Dự phòng bảo hành	626.414	116.272	(95.697)	605.839
Các khoản dự phòng khác	1.237.978	-	-	1.237.978
TỔNG CỘNG	1.864.392	116.272	(95.697)	1.843.817

Số dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: triệu VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Số đầu kỳ	41.074.120	(7.050.610)	30.000	102.788.023	136.841.533
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	15.662.888	15.662.888
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
Số cuối kỳ	41.074.120	(7.050.610)	35.000	118.445.911	152.504.421
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Số đầu kỳ	41.074.120	(7.050.610)	35.000	138.673.186	172.731.696
- Cổ tức đã công bố (i)	-	-	-	(24.644.472)	(24.644.472)
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	34.354.857	34.354.857
Số cuối kỳ	41.074.120	(7.050.610)	40.000	148.378.571	182.442.081

- (i) Theo Nghị quyết số 2104/2026/CV-VHM, Đại Hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua phương chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2025 cụ thể như sau:
- ▶ Chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 60%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 6.000 VND) tương ứng với số cổ tức công bố là 24.644.472 triệu VND; và
 - ▶ Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 100%/cổ phần (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1.000 cổ phần)..
- Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 Công ty đang trong quá trình hoàn thành việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	41.074.120	41.074.120
Số cuối kỳ	41.074.120	41.074.120

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

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

25.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ tức đã công bố trong kỳ	-	-
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2026: 6.000 VND/cổ phiếu (2025: 0 VND/cổ phiếu)	24.644.472	-
Cổ tức đã công bố trong kỳ và chưa được ghi nhận là nợ phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2026		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2026: 1.000 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu (2025: 0 cổ phiếu)	41.074.120	-

Tính đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn cổ phần để thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu nêu trên và đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Tổng doanh thu	61.852.100	27.101.549
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	41.078.488	11.668.952
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	7.464.067	8.243.209
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và xây dựng	11.054.784	5.174.994
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.746.017	1.561.724
Doanh thu khác	508.744	452.670
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	61.852.100	27.101.549
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	54.335.016	22.903.431
Doanh thu đối với các bên liên quan	7.517.084	4.198.118

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	2.284.658	272.308
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	8.476.392	4.789.972
TỔNG CỘNG	10.761.050	5.062.280
Tổng doanh thu lũy kế của dịch vụ xây dựng được ghi nhận đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán	66.298.902	55.537.852

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Cổ tức được chia (i)	12.908.306	12.248.400
Thu nhập từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	2.633.642	1.981.224
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.642.630	2.189.890
Doanh thu tài chính khác	153.476	188.468
TỔNG CỘNG	18.338.054	16.607.982

- (i) Thu nhập từ cổ tức được chia từ các khoản đầu tư của Công ty.
- (ii) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số công ty con trong cùng tập đoàn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản của các đối tác này.

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	9.120.092	4.715.943
Giá vốn dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	3.237.169	4.862.740
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng	10.519.006	3.597.121
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.473.465	1.335.100
Giá vốn hoạt động khác	503.351	567.078
TỔNG CỘNG	24.853.083	15.077.982

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.410.586	4.551.934
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	5.493.449	5.493.675
Chi phí tài chính khác	829.302	817.786
TỔNG CỘNG	13.733.337	10.863.395

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	122.380	344.977
Chi phí quảng cáo tiếp thị	93.009	157.941
Trích/hoàn nhập dự phòng bảo hành	44.560	(187.150)
Chi phí vận hành, thuê mặt bằng kinh doanh	3.722	28.190
Chi phí bán hàng khác	22.329	137.027
TỔNG CỘNG	286.000	480.985
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	574.498	461.407
Chi phí tài trợ, từ thiện	555.833	175.479
Chi phí nhân viên	226.432	99.648
Trích lập dự phòng và chi phí quản lý doanh nghiệp khác	55.266	121.678
TỔNG CỘNG	1.412.029	858.212

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Thu nhập khác	147.053	266.330
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản	37.746	52.285
Thu nhập từ hoàn nhập dự phòng	-	100.092
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	41.963	86.422
Thu nhập khác	67.344	27.531
Chi phí khác	594.351	353.066
Các khoản phạt	259.258	332.635
Chi phí từ góp vốn bằng tài sản	239.737	-
Chi phí khác	95.356	20.431
LỖ KHÁC THUẦN	(447.298)	(86.736)

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	75.904.731	4.140.769
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.824.033	9.896.146
Chi phí nhân công	2.214.082	2.024.794
Chi phí tài trợ	555.833	175.479
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	187.520	182.583
Chi phí khác	104.711	235.641
TỔNG CỘNG	91.790.910	16.655.412

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập 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 riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.147.127	646.491
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(43.577)	32.842
TỔNG CỘNG	5.103.550	679.333

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	39.458.407	16.342.221
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	7.891.681	3.268.444
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Cổ tức	(2.581.661)	(2.449.680)
Lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(240.471)	(189.472)
Chi phí không được khấu trừ	34.001	50.041
Chi phí thuế TNDN	5.103.550	679.333

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 riêng giữa niên độ 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 kỳ 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 nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	294.286	227.152	67.134	(9.229)
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	247.784	266.268	(18.484)	(12.875)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	21.578	28.752	(7.174)	(10.738)
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định	2.101	-	2.101	-
Chênh lệch khác	667	667	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	566.416	522.839		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			43.577	(32.842)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sâu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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 trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
 Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")
 Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam ("Công ty VEFAC")
 Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")
 Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 ("Công ty Khách sạn Landmark 81")
 Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")
 Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail
 Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")
 Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")

Công ty Cổ phần Vinschool
 Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng Công nghệ cao V-G ("Công ty V-G")

Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("Công ty VMI"), đã được sáp nhập vào Công ty VinSpeed
 Công ty Cổ phần Vinpearl
 Trường Đại học Vinuni

Danh sách toàn bộ các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 được trình bày tại Phụ lục 1.

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
 Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
 Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
 Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
 Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
 Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
 Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
 Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
 Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
 Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026
 Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026
 Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
 Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026
 Công ty cùng chủ sở hữu đến ngày 22 tháng 10 năm 2025
 Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
 Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Kỳ này	Kỳ trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả mục đích hợp tác kinh doanh	4.400.000	23.966.328
		Đặt cọc và góp vốn vào công ty mẹ cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án bất động sản	-	7.141.351
		Bồi hoàn chi phí xây dựng	7.900.000	6.104.474
		Phải thu từ hủy cọc hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án	9.300.000	-
		Phải trả khoản chi hộ tiền thuế đất	32.586.902	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng phải thu	936.122	-
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản đã thu	450.000	3.000.000
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản phải thu	1.857.499	947.360
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	717.010	527.457
		Phí tư vấn bán hàng, tư vấn quản lý, kế toán và phát triển dự án phải thu	784.303	358.301
		Nhận hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần và hợp tác kinh doanh từ công ty mẹ	-	817.752
		Chuyển giao cọc phải thu theo thỏa thuận cán trừ công nợ ba bên	8.400.000	-
		Cán trừ nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	960.461	-
		Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	15.000.000	-
		Chia cổ tức phải trả	17.669.998	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Nhận gốc vay	22.809.798	15.127.079
		Trả gốc vay	26.250.645	6.728.273
		Cho vay phải thu	19.713.167	12.809.558
		Cho vay đã thu	17.373.275	16.844.180
		Hoàn cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.000.000	-
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	2.214.000
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	6.589.042	-
		Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng	-	800.000
		Lãi vay phải thu	351.821	280.046
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh đã trả	7.800.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Metropolis	Công ty con	Nhận gốc vay phải trả	11.000	14.333.413
		Trả gốc vay cho Công ty	6.647.085	8.994.550
		Cho vay đã thu	-	8.084.422
		Cho vay phải thu	-	3.607.422
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	2.405.880
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Trả gốc vay	3.897.648	19.483.958
		Nhận gốc vay phải trả	3.897.648	26.130.000
		Cho vay đã thu	1.965.655	10.149.384
		Cho vay phải thu	1.878.832	4.331.000
		Nhận cổ tức được chia	4.909.200	9.818.400
		Lãi vay phải trả	62.520	597.019
		Lãi vay đã thu	495.697	12.626

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Gốc vay đã trả	56.299.246	56.045.041
		Nhận gốc vay phải trả	58.088.949	54.523.007
		Cho vay phải thu	59.688.949	71.926.693
		Cho vay đã thu	61.964.949	72.811.693
		Đặt cọc cho mục đích đầu tư và phát triển một dự án bất động sản	-	15.000.000
		Cán trừ gốc vay phải thu	1.740.732	-
		Tăng gốc vay phải trả do thỏa thuận cán trừ công nợ	2.280.000	-
		Lãi vay đã thu	518.426	456.201
		Lãi vay phải thu	850.020	465.028
		Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	436.572	262.218
Công ty Căn Giờ	Công ty con	Lãi vay đã trả	820.997	364
		Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng	-	38.462.000
		Nhận gốc vay phải trả	42.767.919	-
		Gốc vay đã trả	45.939.090	459.000
		Cho vay đã thu	16.066.359	7.606.618
		Nhận cổ tức được chia	4.369.505	-
		Cho vay phải thu	54.398.452	7.070.932
		Phải thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn bán hàng	2.399.670	-
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, kế toán và phát triển dự án	442.402	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	Nhận gốc vay phải trả	174.000	2.017.034
		Gốc vay đã trả	103.500	1.424.034
		Cho vay đã thu	-	1.465.000
Công Ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Cho vay đã thu	-	4.862.432
		Gốc vay đã trả	3.298.676	5.797.000
		Nhận gốc vay phải trả	4.135.000	3.272.000
		Cho vay phải thu	-	403.608
		Nhận cổ tức được chia	3.000.000	-
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Cổ tức được chia đã thu	3.000.000	-
		Bù trừ công nợ	-	34.091.795
		Cho vay đã thu	-	9.304.607
Công ty Delta	Công ty con	Góp vốn	1.497.000	-
		Nhận gốc vay	3.451.982	-
Công ty TPX Holding	Công ty con	Cho vay đã thu	-	8.365.172
		Trả gốc vay cho	-	5.600.000
		Cho vay phải thu	-	3.865.900
		Nhận gốc vay phải trả	-	1.100.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Kỳ này	Kỳ trước
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Trả gốc vay	-	6.178.050
		Cho vay đã thu	175.000	5.801.398
		Nhận gốc vay phải trả	-	3.595.000
		Nhận cổ tức được chia	-	2.295.000
		Cho vay phải thu	1.787.000	-
Công ty Đồ thị Đại học Berjaya	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	460.970
		Gốc vay đã trả	8.200.000	761.000
		Nhận gốc vay phải trả	17.625.000	-
		Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng	12.486.496	-
		Hoàn trả khoản đặt cọc mua cổ phần	5.129.226	-
Công ty Cam Ranh	Công ty con	Phải trả chi hộ tiền thuê đất	2.758.443	-
		Đã trả chi hộ tiền thuê đất	4.969.391	-
		Nhận gốc vay	2.950.000	1.403.000
		Trả gốc vay	2.949.000	70.605
		Cho vay đã thu	4.000	5.292.057
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Gốc vay đã trả	47.219	4.746.397
		Cho vay phải thu	80.949	1.941.000
		Nhận gốc vay phải trả	-	690.331
		Nhận gốc vay phải trả	3.044.000	3.568.500
		Gốc vay đã trả	3.711.412	1.931.600

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Vinhomes Windows	Công ty con	Cho vay phải thu	693.000	-
		Gốc vay đã trả	179.000	355.000
		Nhận gốc vay phải trả	926.951	-
		Cho vay đã thu	3.947.921	-
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	Cho vay phải thu	384.000	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ xây dựng	28.250.000	36.983.391
		Chuyển giao gốc vay phải trả theo thỏa thuận cần trừ công nợ ba bên	4.000.000	-
		Phải trả dịch vụ xây dựng	3.924.692	1.397.778
		Cần trừ tạm ứng dịch vụ xây dựng	1.110.550	-
Công ty Hướng Dương	Công ty con	Góp vốn vào công ty	2.145.000	-
		Cổ tức được chia phải thu	280.500	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Kỳ này	Kỳ trước
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chuyển tiền phải hoàn trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	64.145	62.849.463
		Thu hộ tiền thu dự án từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	-	7.449.751
		Chuyển giao công nợ liên quan đến phần dự án chuyển nhượng cho một đối tác	-	4.989.432
		Phí tư vấn bán hàng, kế toán và phát triển dự án phải thu	330.081	2.769.200
		Chi hộ phải thu	904.468	601.974
Trường Đại học Vinuni	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Lợi nhuận phân chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	985.973
		Chi tài trợ đã trả	420.000	-
Công ty Vimec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải trả cho khoản đầu tư đặt cọc vào công ty cho mục đích hợp tác kinh doanh	18.325.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng	3.980.000	-
		Góp vốn vào công ty cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án bất động sản	5.488.000	-
		Chuyển giao góp vốn hợp tác kinh doanh theo thỏa thuận cần trừ ba bên	8.400.000	-
Công ty TNHH vận hành Vincom Retail	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải trả liên quan tới hoạt động xây dựng	879.542	-
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	502.941	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng hóa/dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản được ghi nhận trên hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ một số khoản vay và cho vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền (ngoại trừ một số khoản đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần). Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ 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 30 tháng 6 năm 2026, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty được đảm bảo bằng 606 triệu cổ phiếu của Công ty VinFast Auto, và 112 triệu cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được nắm giữ bởi một số bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.2 Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn hợp tác phát triển ngắn hạn với các bên liên quan
 (Mã số 125)

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn hợp tác phát triển ngắn hạn với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tập đoàn Vingroup Công ty CP	Công ty mẹ	Đầu tư góp vốn cho mục đích hợp tác kinh doanh	75.000	75.000
Công ty Thái Sơn (i)	Công ty con	Đầu tư góp vốn cho mục đích hợp tác kinh doanh	2.824.766	2.824.766
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Đầu tư góp vốn cho mục đích hợp tác kinh doanh	168.346	168.346
			3.068.112	3.068.112

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm khoản góp vốn với giá trị 2.824 tỷ VND cho Công ty Thái Sơn cho mục đích đầu tư phát triển một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh. Tại 30 tháng 6 năm 2026, Công ty và công ty con đang thực hiện quyết toán Phần Dự án Hợp tác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	104.139	993
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng	215.904	249.894
		Phải thu khác	34	51.122
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	2.059.537	2.008.690
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý và tổng thầu xây dựng	10.202	145.514
		Phải thu khác	7.239	22.670
Công ty Căn Giỏ	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	400.191	1.227.992
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý dự án và tổng thầu xây dựng	99.099	-
		Phải thu khác	-	-
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	259.050	7.270
Công ty Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Công ty cùng chủ sở hữu đến ngày 22 tháng 10 năm 2025	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	126.108	8.044
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	59.868
		Phải thu khác	-	53.564
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	72.500
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	102.528	86.499
		Phải thu khác	8.185	9.126
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý và tổng thầu xây dựng	-	140.534
Công ty Berjaya Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	176.326	2.192
Các bên liên quan khác	Phải thu khác		228.193	374.208
			3.796.735	4.520.680

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Vincons	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	63.636.912	36.437.551
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	5.128	97.168
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ, hàng hóa	37.899	67.631
Các bên liên quan khác		Trả trước khác	19.188	19.081
			63.699.127	36.621.431
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ cổ tức được chia	144.000	-
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	75.944	64.401
		Phải thu khác	1.264	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	59.365	74.293
		Phải thu khác	2.119	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn và đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	12.829.225	-
		Phải thu từ hoàn cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	9.300.000	-
		Phải thu khác	1.514	543
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải thu từ cổ tức được chia	4.909.200	
		Phải thu khác	230	1.080
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu từ cổ tức được chia	4.369.505	-
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ thu chi hộ	1.845.160	940.692
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	303.077	99.222
			33.840.603	1.180.231

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn và đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.500.000	13.696.232
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.022.000	1.247.494
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	5.640	7.968
			3.527.640	14.951.694
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	10.502.000	28.202.000
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án	15.000.000	15.000.000
			25.502.000	43.202.000
Đầu tư góp vốn hợp tác phát triển dài hạn (Thuyết minh số 16)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	Công ty mẹ	Đầu tư góp vốn cho mục đích hợp tác kinh doanh	12.127.178	12.127.178
Công ty Vinpearl (ii)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đầu tư góp vốn cho mục đích hợp tác kinh doanh	13.888.000	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đầu tư góp vốn cho mục đích hợp tác kinh doanh	2.091.584	1.570.565
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đầu tư góp vốn cho mục đích hợp tác kinh doanh	672.916	672.916
			28.779.678	14.370.659

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Một khoản góp vốn với giá trị 6.410 tỷ VND cho công ty mẹ làm chủ đầu tư cho mục đích hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và vận hành một phần dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký vào ngày 21 tháng 3 năm 2025. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty, một công ty con và công ty trong cùng Tập đoàn đang tiếp tục đầu tư, xây dựng, kinh doanh các sản phẩm hợp tác.
- ▶ Một khoản góp vốn với giá trị 5.381 tỷ VND cho công ty mẹ làm chủ đầu tư cho mục đích hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và vận hành một phần dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký vào ngày 17 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty, công ty mẹ và một công ty con cùng các phụ lục/thỏa thuận sửa đổi hợp đồng hợp tác kinh doanh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty, công ty mẹ và công ty con đang tiếp tục đầu tư, xây dựng, kinh doanh các sản phẩm hợp tác.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm một khoản góp vốn với giá trị 13.888 tỷ VND cho Công ty Vinpearl làm chủ đầu tư cho mục đích hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và vận hành một phần dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký vào ngày 4 tháng 3 năm 2026. Tại 30 tháng 6 năm 2026, Công ty và công ty Vinpearl đang thực hiện đầu tư, nghiệm thu đưa sản phẩm hợp tác vào sử dụng.

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	3.169.448	1.742.755
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	407.138	489.586
Công ty Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí xây dựng phải trả	207.641	118.876
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	141.873	191.943
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	156.085	258.533
			4.082.185	2.801.693

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	15.056.501	1.016.962
		Nhận ứng trước cho hoạt động tư vấn	279.767	370.257
Công ty Căn Giò	Công ty con	Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	76.742.396	76.742.396
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	2.599.031	2.599.031
		Nhận ứng trước cho hoạt động tư vấn	5.661	7.492
		Nhận ứng trước phí quản lý công ty mẹ	-	76.143
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	12.486.496	-
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Nhận ứng trước phí quản lý công ty mẹ	94	69.207
		Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	-	21.359
Công ty VEFACT	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	48.000	40.358
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	16.480.000	12.500.000
Các bên liên quan khác		Tạm ứng khác	-	66.167
			123.697.946	93.509.372
Phải trả cổ tức, lợi nhuận (Thuyết minh số 18)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	17.669.998	-
			17.669.998	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động xây dựng	4.986.420	3.775.453
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động xây dựng	383.879	139.103
		Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	5.248	-
Công ty Cam Ranh	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	299.727	125.723
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	83.119	794.001
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	48.977	33.700
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	6.678	16.425
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	4.867	239.993
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	-	399.125
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động bán hàng	-	88.461
Các bên liên quan khác		Chi phí phải trả khác	49.328	88.428
			5.868.243	5.700.412

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả từ thu hộ chi hộ	39.340.929	6.791.841
		Phải trả liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	18.807.883	22.307.883
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Phải trả khác liên quan đến phạt cọc chuyển nhượng cổ phần	102.585	-
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	5.129.226
Công ty Cam Ranh	Công ty con	Phải trả từ thu hộ chi hộ	24.607	2.238.054
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	-	4.000.000
		Phải trả liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	81.090	1.292.416
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	736.376	736.376
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ thu hộ chi hộ	718.455	25.055
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải trả từ thu hộ chi hộ	48.491	47.897
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.313.236	1.377.381
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	31.734	92.621
			61.205.386	44.038.750
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc hợp tác phát triển dự án	18.325.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp tác phát triển dự án	1.330.200	1.330.200
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc hợp tác phát triển dự án	726.898	726.898
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	833.335	833.335
Công ty Vinpearl Lanmark 81	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc hợp tác phát triển dự án	340.000	340.000
			21.555.433	3.230.433

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.4 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty ĐTDH Công ty con Berjaya	Công ty con	9.425.000	12%	Tháng 6 năm 2027
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	28.779	12%	Tháng 12 năm 2026
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	248.500	12%	Tháng 12 năm 2026
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	119.500	12%	Tháng 3 năm 2027
Công ty Cam Ranh	Công ty con	1.133.000	12%	Tháng 9 năm 2026
		10.954.779		

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Thái Sơn	Công ty con	4.334.028	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	676.000	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	1.891.000	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	4.000	12%	Tháng 7 năm 2027
Công ty Vincons Windows	Công ty con	747.951	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty VinES	Công ty con	2.119.000	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty Sơn Thái	Công ty con	55.000	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	5.000	12%	Tháng 7 năm 2027
		9.831.979		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.4 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23) (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	6.668.863	12%	Tháng 12 năm 2026
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	3.440.847	12%	Tháng 12 năm 2026
Công ty Cam Ranh	Công ty con	1.132.000	12%	Từ tháng 5 đến tháng 9 năm 2026
Công ty Delta	Công ty con	890.744	12%	Tháng 10 năm 2026
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	133.412	12%	Tháng 12 năm 2026
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	64.546	12%	Tháng 12 năm 2026
Công ty Sơn Thái	Công ty con	55.000	12%	Từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2026
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	54.000	12%	Tháng 9 năm 2026
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	3.219	12%	Tháng 11 năm 2026
		12.442.631		

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Vincons	Công ty con	4.000.000	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty Cần Giờ	Công ty con	3.171.171	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	1.458.500	12%	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2027
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	990.131	12%	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2027
Công ty Thái Sơn	Công ty con	264.325	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	44.000	12%	Tháng 2 năm 2027
		9.928.127		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.5 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 (Thuyết minh số 5):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Phải thu về cho vay	4.174.000	12%	Tháng 6 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	750.350		
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu về cho vay	3.565.000	12%	Tháng 6 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	304.331		
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Phải thu về cho vay	2.510.160	12%	Tháng 6 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	642.557		
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Phải thu về cho vay	1.783.654	12%	Tháng 6 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	107.419		
Công ty Bảo Lai	Công ty con	Phải thu về cho vay	499.963	12%	Tháng 1 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	245.480		
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	Phải thu về cho vay	279.296	12%	Tháng 6 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	15.729		
Công ty Vĩnh Xanh 2	Công ty con	Phải thu về cho vay	212.743	12%	Tháng 5 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	10.438		
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Phải thu về cho vay	69.949	12%	Tháng 6 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	3.176		
Công ty TPX Holding	Công ty con	Phải thu về cho vay	728	12%	Tháng 5 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	110		Tháng 12 năm 2026
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu về lãi cho vay	92.847		Tháng 12 năm 2026
Công ty Delta	Công ty con	Phải thu về lãi cho vay	678		Tháng 12 năm 2026
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải thu về lãi cho vay	17.207		Tháng 12 năm 2026
			15.285.815		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.5 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 (Thuyết minh số 16.4):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	Phải thu về cho vay	162.000	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Phải thu về cho vay	654.000	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty Vịnh Xanh 2	Công ty con	Phải thu về cho vay	124	12%	Tháng 7 năm 2027
Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu về cho vay	3.263.892	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải thu về cho vay	1.728.833	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Phải thu về cho vay	7.000	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Phải thu về cho vay	90.000	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu về cho vay	38.332.094	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty Delta	Công ty con	Phải thu về cho vay	2.061.259	12%	Tháng 8 năm 2027
			46.299.202		

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Thuyết minh số 5):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty Thái Sơn	Công ty con	5.650.000	12%	Từ tháng 6 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026
Công ty Vincons Windows	Công ty con	2.803.921	12%	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	2.416.160	12%	Từ tháng 6 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026
Công ty Sinh Thái	Công ty con	1.623.655	12%	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026
Công ty Bảo Lai	Công ty con	495.363	12%	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026
Công ty TPX Holding	Công ty con	728	12%	Tháng 5 năm 2026
		12.989.827		

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Thuyết minh số 16.4):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	4.489.000	12%	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 2 năm 2028
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	825.654	12%	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 2 năm 2027
Công ty Thái Sơn	Công ty con	800.000	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty Vincons Windows	Công ty con	451.000	12%	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 2 năm 2027
Công ty Sinh Thái	Công ty con	192.000	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	70.296	12%	Tháng 2 năm 2027
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	27.000	12%	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 2 năm 2027
Công ty Bảo Lai	Công ty con	4.600	12%	Tháng 1 năm 2027
		6.859.550		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.6 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
Tên	Chức danh	Thù lao (*)	
		Kỳ này	Kỳ trước
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	6.622	5.113
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	1.717	1.625
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	543	757
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	1.109	780
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	756	737
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	756	737
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	672	655
TỔNG CỘNG		12.175	10.404

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

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
Tên	Chức danh	Thu nhập	
		Kỳ này	Kỳ trước
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	9.980	7.016
Các thành viên quản lý khác		14.098	17.001
TỔNG CỘNG		24.078	24.017

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
Tên	Chức danh	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Trần Minh Anh	Trưởng BKS	269	305
Các thành viên BKS		128	145
TỔNG CỘNG		397	450

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Cung cấp dịch vụ			Hoạt động tư	Hoạt động khác	Điều chỉnh và	Tổng cộng
	Kinh doanh	tư vấn và tổng	vấn bản hàng	thầu xây dựng		loại trừ	
	bất động sản						
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026							
Doanh thu							
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	41.078.488	11.054.784	6.880.617	2.838.211	-		61.852.100
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	23.591	23.519	2.996	571.110	(621.216)		-
Tổng doanh thu	41.102.079	11.078.303	6.883.613	3.409.321	(621.216)		61.852.100
Kết quả							
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp	770.603						770.603
tác đầu tư và kinh doanh							
Chi phí chia sẻ từ hợp đồng hợp tác	(820.952)						(820.952)
đầu tư và kinh doanh							
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của	31.677.138	519.914	4.203.260	315.531	(53.174)		36.662.669
bộ phận							
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)							2.795.738
Lợi nhuận thuần trước thuế							39.458.407
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp							(5.103.550)
Lợi nhuận thuần sau thuế							34.354.857
Các thông tin bổ phận khác							
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	-	1.368.311	-		1.368.311
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	-	187.520	-		187.520
Khấu hao tài sản cố định và bất động							
sản đầu tư							
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	435.783.537	35.918.548	5.700.060	27.482.573	(156.648)		504.728.070
Tài sản không phân bổ (ii)							292.344.427
Tổng tài sản							797.072.497
Công nợ bộ phận	232.325.075	153.510.963	550.006	6.069.018	(156.648)		392.298.414
Công nợ không phân bổ (iii)							222.332.002
Tổng công nợ							614.630.416

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Trình bày lại)							
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động tư vấn bán hàng	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng	
Doanh thu							
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	11.668.952	5.174.994	8.030.806	2.226.797	-		27.101.549
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	52.709	126.544	478.348	(657.601)		-
Tổng doanh thu	11.668.952	5.227.703	8.157.350	2.705.145	(657.601)		27.101.549
Kết quả							
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	47.169						47.169
Chi phí chia sẻ từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	(4.551.934)						(4.551.934)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	2.148.289	1.459.770	3.390.814	112.731	(73.757)		7.037.847
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)							9.304.374
Lợi nhuận thuần trước thuế							16.342.221
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp							(679.333)
Lợi nhuận thuần sau thuế							15.662.888
Các thông tin bộ phận khác							
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	-	600.340	-		600.340
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	-	-	182.583	-		182.583
Tại 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	312.566.997	32.655.912	3.927.451	27.147.991	(1.798.352)		374.499.999
Tài sản không phân bổ (ii)							215.872.685
Tổng tài sản	131.390.143	118.968.043	1.941.241	8.302.641	1.798.352		590.372.684
Công nợ bộ phận							262.400.420
Công nợ không phân bổ (iii)							155.240.568
Tổng công nợ							417.640.988

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, thu nhập khác, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khác, chi phí trả trước, phải thu về cho vay, dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, tài sản khác, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công ty con, đầu tư vào các công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, tài sản cố định vô hình và tài sản thuê thu nhập hoãn lại.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác và vay và nợ thuê tài chính.

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đến 1 năm	50.511	64.497
Trên 1 đến 5 năm	180.228	144.298
Trên 5 năm	1.581.568	1.611.721
TỔNG CỘNG	1.812.307	1.820.516

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đến 1 năm	557.701	519.916
Trên 1 đến 5 năm	1.086.757	1.247.880
Trên 5 năm	1.373.182	1.495.136
TỔNG CỘNG	3.017.640	3.262.932

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 ước tính là 130.928 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2025 là: 99.627 tỷ VND).

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

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

Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác kinh doanh cầu phần Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên trong dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản cam kết góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty còn phải chi trả là 747,2 tỷ VND.

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

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

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

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

Công ty đã ký kết Thỏa thuận nguyên tắc với một số đối tác doanh nghiệp trong Liên danh cho mục đích phát triển một số dự án bất động sản, với tổng số tiền đặt cọc là 113.493 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo thỏa thuận này là 50.441 tỷ VND.

Công ty đã ký kết thỏa thuận nguyên tắc với một số đối tác là các tổ chức kinh tế sở hữu một số dự án bất động sản tiềm năng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo các thỏa thuận này là 2.660 tỷ VND.

Các cam kết bảo lãnh thanh toán cho một số công ty con

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay/trái phiếu/thư tín dụng của một số công ty con. Tổng nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 5.957 tỷ VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cam kết đặt cọc cho mục đích mua sắm tài sản

Trong tháng 8 năm 2025, Công ty đã ký kết một số thỏa thuận với một đối tác để mua một số tài sản phục vụ cho mục đích vận chuyển. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản cam kết còn lại mà công ty phải thanh toán là 38.026.435 EUR

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

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

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

Công ty đã sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho các khoản phải trả, khoản vay của Công ty và các công ty trong cùng tập đoàn.

36. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	90.663.321	157.776.186
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	41.559.000	6.490.000
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(72.780.342)	(150.896.622)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(8.500.000)	(1.500.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (*Thuyết minh số 3.1*) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99 (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Điều chỉnh lại</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Giá vốn hàng hóa và dịch vụ cung cấp	19.721.270	(4.643.288)	15.077.982
Chi phí tài chính	6.311.461	4.551.934	10.863.395
Chi phí bán hàng	668.135	(187.150)	480.985
Thu nhập khác	544.834	(278.504)	266.330
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	(16.591.634)	(835.182)	(17.426.816)
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	(46.258.151)	(1.533.601)	(47.791.752)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	36.032.316	2.498.119	38.530.435
Tiền thu từ đi vay	164.266.186	-	164.266.186
Tiền trả nợ gốc vay	(152.396.622)	-	(152.396.622)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	12.057.511	646.984	12.704.495
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	26.698.485	(870.636)	25.827.849
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	38.755.996	(223.652)	38.532.344

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Trong tháng 7 năm 2026, Công ty đã thành lập Công ty TNHH Clairmont 1 và Công ty TNHH Clairmont 2 với vốn điều lệ trong mỗi công ty là 10 tỷ VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty vào các công ty con này là 99%.

Trong tháng 7 năm 2026, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Nam Tràng Cát ("Công ty Nam Tràng Cát") cho một số đối tác. Sau giao dịch, Công ty Nam Tràng Cát không còn là công ty con của Công ty.

Trong tháng 7 năm 2026, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty đã thay mặt Hội đồng quản trị ban hành Quyết định số 0307/2026/QĐ-CTHĐQT-VHM về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu. Tỷ lệ thực hiện quyền 1:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá dự kiến là 41.074 tỷ VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thị Thu Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đỗ Đức Hiếu

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT




Nguyễn Thu Hằng

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	98,40	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	99,00	99,00	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,14	Số 191, Psshố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	100,00	99,57	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (i) (ii)	Công ty Tây Tăng Long	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	98,33	98,19	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,51	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	99,57	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya (i)	Công ty TTTC Berjaya	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (i)	Công ty Thái Sơn	100,00	66,24	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Cũ Chi (i)	Công ty GS Cũ Chi	100,00	99,66	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (i)	Công ty Thành phố Xanh	100,00	99,63	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta (i)	Công ty Delta	100,00	99,79	Số 110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (i)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,11	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	96,76	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đồng Ngạc, Thành phố Hà Nội	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
18	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	95,76	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Tỉnh Lào Cai	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
19	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	95,76	Thôn Khau Ca, Xã Mường Lai, Tỉnh Lào Cai	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thằng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thằng	100,00	91,43	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	95,98	Thôn Bản Ro, Xã Tân Lĩnh, Tỉnh Lào Cai	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	96,76	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	97,14	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	▶ Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	99,62	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	Công ty Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	▶ Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản và đầu giá quyền sử dụng đất
26	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty Vincons Windows	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	▶ Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản và đầu giá quyền sử dụng đất
27	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Bắc Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	▶ Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
28	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh	Công ty Trường Thịnh	99,00	98,58	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	Công ty Cá Tầm	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	Công ty Hiệp Thành Công	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00	98,91	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	▶ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	Công ty Newland	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	▶ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	Công ty TS Holding	65,99	65,71	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	Công ty TPX Holding	99,99	99,62	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	Công ty Sao Mai	100,00	66,24	Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (i)	Công ty Cam Ranh	100,00	99,82	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	Công ty Bảo Lai Green	100,00	95,76	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	▶ Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
38	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	Công ty Vịnh Xanh 1	99,74	99,74	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
39	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	Công ty Vịnh Xanh 2	99,77	99,77	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	100,00	99,12	Số 7 Đường Bàng Lãng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	100,00	99,77	Số 7 Đường Bàng Lãng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VinES (i)	Công ty VinES	100,00	99,88	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
43	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương (i)	Công ty Hướng Dương	100,00	99,71	Tòa nhà văn phòng Techno Park, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, xã Gia Lâm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
44	Công ty TNHH Nam Trắng Cát	Công ty Nam Trắng Cát	100,00	99,12	Số 87 đường số 4, Khu đô thị ven sông Lạch Tray, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
(ii) Các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn