

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

CÔNG TY CỔ PHẦN

Số: 2988/CHTT

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN VINHOMES
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận
Long Biên, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN VINHOMES,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
MST:0102671977
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.08.29 22:45:40+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.2.2

Mẫu số 01-A

HOA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2026

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-cao-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 Thu Hằng

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



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 hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15 - 107
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	108 - 112

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong 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 đặt tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và các chi nhánh độc lập tại:

- Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam;
- Đường Hà Nội, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam; 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 sau đây 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 Hoàng Thị Phương	Thành viên
Bà Phạm Ngọc Lan	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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho 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 hợp nhất giữa niên độ.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC





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-59474942-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 112, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả của 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 hợp nhất giữa niên độ bao gồm thực hiện các 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 cuộc 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 kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 CNDKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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		717.473.066	498.687.482
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	53.180.480	49.085.427
1. Tiền	111		45.522.181	18.634.475
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.658.299	30.450.952
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	15.237.074	18.349.492
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.1	15.162.074	16.392.202
2. Đầu tư ngắn hạn khác	125	5.2	75.000	1.957.290
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		288.329.218	205.657.031
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	25.796.191	22.955.995
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	123.409.470	67.413.379
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	139.395.834	115.554.186
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8	(272.277)	(266.529)
IV. Hàng tồn kho	140	9	227.684.129	131.414.569
1. Hàng tồn kho	141		227.789.577	131.520.017
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(105.448)	(105.448)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		133.042.165	94.180.963
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	3.040.468	1.978.395
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.922.603	2.397.303
3. Thuế và các khoản khác phải thu	163		158.683	56.085
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	11	126.920.411	89.749.180

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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		395.720.120	296.016.829
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		31.822.942	40.722.298
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6.1	1.373.634	-
2. Phải thu dài hạn khác	215	7	30.449.308	40.722.298
II. Tài sản cố định	220		14.325.635	14.052.167
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	13.257.600	12.964.387
Nguyên giá	222		16.522.245	15.476.454
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(3.264.645)	(2.512.067)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		71.405	67.671
Nguyên giá	225		83.803	68.995
Giá trị khấu hao lũy kế	226		(12.398)	(1.324)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	996.630	1.020.109
Nguyên giá	228		1.501.181	1.484.761
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(504.551)	(464.652)
III. Bất động sản đầu tư	240	14	23.489.978	24.603.502
1. Nguyên giá	241		27.467.500	28.330.860
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.977.522)	(3.727.358)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		89.766.705	95.922.435
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	16	89.766.705	95.922.435
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	17	64.081.262	47.877.654
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	17.1	194.300	192.819
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	17	54.307.389	41.664.864
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	17	(52.956)	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	17.3	9.632.529	6.019.971
VI. Tài sản dài hạn khác	270		172.233.598	72.838.773
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	4.298.988	4.201.767
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	35.3	1.034.301	1.000.778
3. Tài sản dài hạn khác	274	11	166.680.089	67.341.923
4. Lợi thế thương mại	279	18	220.220	294.305
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.113.193.186	794.704.311

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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		828.420.376	545.487.604
I. Nợ ngắn hạn	310		569.763.257	345.920.687
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19.1	24.322.681	19.961.475
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19.2	143.514.668	87.602.669
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	20	24.701.183	6.222
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	21	26.789.674	14.181.866
5. Phải trả người lao động	315		1.172.840	639.646
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	22	67.618.844	60.154.083
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	23	322.574	316.958
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	24	218.171.971	119.401.638
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	25	62.820.116	43.376.868
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	26	328.706	279.262
II. Nợ dài hạn	330		258.657.119	199.566.917
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	19.2	4.688.837	6.486.026
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	22	310.065	131.335
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	23	333.665	364.063
4. Phải trả dài hạn khác	338	24	96.211.374	85.421.480
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	25	152.688.244	102.945.886
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	35.3	2.379.571	2.171.919
7. Dự phòng phải trả dài hạn	343	26	2.045.363	2.046.208

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	27	284.772.810	249.216.707
1. Vốn cổ phần đã phát hành	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		(6.755.610)	(6.755.610)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.121.316	1.116.316
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		228.157.462	202.644.241
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước	420a		177.994.769	167.200.815
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		50.162.693	35.443.426
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		21.175.522	11.137.640
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.113.193.186	794.704.311

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Bùi Huy Phúc

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đỗ Đức Hiếu

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Nguyễn Thu Hằng

2

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	28.1	117.221.878	33.993.095
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2)	10	28.1	117.221.878	33.993.095
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	50.086.377	20.358.570
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		67.135.501	13.634.525
6. (Lỗ)/lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	28.2	(37.777)	363.823
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	28.3	9.257.597	13.931.384
8. Chi phí tài chính	23	30	9.034.506	11.862.701
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	24		6.425.087	6.095.016
9. Chi phí bán hàng	25	31	1.136.195	640.506
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	2.572.889	2.320.248
11. Phần lãi trong công ty liên kết	27		1.481	1.545
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26 + 27)}	30		63.613.212	13.107.822
13. Thu nhập khác	31	32	327.507	209.501
14. Chi phí khác	32	33	653.239	444.836
15. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(325.732)	(235.335)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		63.287.480	12.872.487
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35.1	11.075.464	1.597.276
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	35.3	174.129	397.779
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		52.037.887	10.877.432

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		48.235.002	10.196.992
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.802.885	680.440

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	5.737	1.241
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	37	5.737	1.241

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Bùi Huy Phúc

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đỗ Đức Hiếu

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Nguyễn Thu Hằng

32

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		63.287.480	12.872.487
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn TSCĐ vô hình và phân bổ lợi thế thương mại	02	34	1.208.973	1.118.196
- Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	03		56.091	(114.407)
- Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		13.497	197.129
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(9.313.129)	(14.172.558)
- Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	06	30	6.425.087	6.095.016
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		61.677.999	5.995.863
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(75.612.341)	(2.041.966)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(79.370.222)	(16.986.916)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		199.075.824	64.023.502
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.356.131)	(1.265.626)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	2.128.250
- Chi phí đi vay đã trả	14		(7.803.079)	(6.072.940)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	21	(8.035.793)	(6.936.566)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		88.576.257	38.843.601

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	21		(8.855.555)	(4.361.725)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.387.835	2.070.910
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(14.032.191)	(23.372.248)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		11.562.519	8.802.799
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	25		(162.636.226)	(43.858.257)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	26		10.753.715	15.284.457
7. Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia	27		7.711.701	17.616.878
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	30		(154.108.202)	(27.817.186)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		(750.561)	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		106.026.466	36.568.894
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(35.612.606)	(27.680.099)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả	36		(36.301)	(6.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		69.626.998	8.882.295

BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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		4.095.053	19.908.710
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		49.085.427	28.071.123
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	4	53.180.480	47.979.833

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Bùi Huy Phúc

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đỗ Đức Hiếu

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Nguyễn Thu Hằng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 41 ngày 19 tháng 8 năm 2026.

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

- ▶ Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.
- ▶ Đường Hà Nội, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam; 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 và các công ty con bắt đầu từ thời điểm Công ty và các công ty con được chấp thuận là nhà đầu tư dự án và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bán giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 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 HỢP NHẤT 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 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ báo cáo

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

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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").

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC như 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.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 41.

3.1.2 Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 43 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 và Chế độ kế toán Việt Nam không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

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

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

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

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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 và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

Hàng hóa xây dựng

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

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

Đối với hàng tồn kho của hoạt động khai thác sản xuất đá, Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị được xác định như sau:

- | | |
|--|--|
| Nguyên vật liệu và hàng hóa, công cụ dụng cụ | - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm | - Giá gốc thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền. |

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

Đối với các khoản nợ phải thu không có cơ sở đầy đủ, phù hợp chứng minh khả năng thu hồi hoặc được xác định là không có khả năng thu hồi, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.5 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 và các tài sản sinh học là súc vật làm việc.

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 và các công ty con.

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

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.

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

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

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 (tiếp theo)

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

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty và các công ty con.

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản cố định khác	2 - 8 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 HỢP NHẤT 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 và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 CHỈNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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 và các công ty con.

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

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, 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 bán 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 hợp nhất 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.

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 chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê. Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cũng bao gồm quyền thuê đất phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh, trong đó, bên bị mua là bên đi thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động có điều khoản thuê ưu đãi so với giá thị trường tại ngày hợp nhất kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Khi công cụ vốn phát hành được cấu thành trong giá phí hợp nhất kinh doanh, giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày trao đổi của các công cụ vốn đó. Trường hợp không có giá công bố đáng tin cậy, thì giá trị hợp lý của công cụ vốn có thể ước tính bằng cách tham chiếu đến giá trị hợp lý của bên mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

Trong trường hợp trước ngày Công ty và các công ty con nắm quyền kiểm soát, khoản đầu tư là một khoản đầu tư vào công ty liên kết, hoặc là một khoản đầu tư dài hạn và việc mua công ty con đó là hợp nhất kinh doanh, khi chuẩn bị báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty và các công ty con cần đánh giá lại giá trị khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày mua và ghi nhận lãi lỗ, nếu có, trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)**3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại** (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty và các công ty con chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phi hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Thay đổi lợi ích vốn chủ sở hữu trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát

Khi Công ty và các công ty con mua thêm lợi ích trong công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tương ứng với phần lợi ích mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Khi Công ty và các công ty con của mình chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tương ứng với phần lợi ích đã chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3.14 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)**3.15 Các khoản đầu tư***Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

Công ty và các công ty con ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm bên được đầu tư không còn là công ty liên kết. Khi dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu, Công ty và các công ty con tái phân loại toàn bộ các khoản đã được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo cách thức tương tự như khi bên được đầu tư trực tiếp thanh lý các tài sản và nợ phải trả liên quan. Số dư còn lại của các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.15 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 cả 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 và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.16 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Liên doanh tài sản được đồng kiểm soát

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

- phần chia của Công ty và công ty con trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản;
- các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty và các công ty con;
- phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong các khoản nợ phải trả cùng chịu với các bên liên doanh khác;
- 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
- Các khoản chi phí của Công ty và các công ty con phát sinh từ việc góp vốn liên doanh

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

Trường hợp Công ty và các công ty con là bên có quyền kiểm soát

Đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ nếu Công ty và các công ty con có nghĩa vụ hoàn trả các khoản vốn góp này.

Đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty và các công ty con 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 BCC, Công ty và các công ty con kế toán như giao dịch đi thuê tài sản nếu bản chất là thuê tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (tiếp theo)

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

Trường hợp Công ty và các công ty con là bên không có quyền đồng kiểm soát

Đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty và các công ty con 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 BCC, lợi nhuận được chia được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty và các công ty con 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 BCC, Công ty và các công ty con kế toán như giao dịch cho thuê tài sản nếu bản chất là thuê tài sản.

3.17 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty và các công ty con cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, bất động sản đầu tư, 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.

3.18 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 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.

3.19 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân 6 tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 khoản dự phòng***Dự phòng chung*

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, 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 bán giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

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

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành cho bất động sản đã bán trong kỳ dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản tương tự đã bán trong quá khứ. Dự phòng phải trả về bảo hành cho bất động sản đã bán được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

Dự phòng chi phí bảo hành cho 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 dư 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)**3.21 Trái phiếu thương**

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thương 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.

3.22 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế 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 và các công ty con (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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất 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 và các công ty con.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.23 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh 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 và các công ty con 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.

3.24 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty và các công ty con ghi nhận các khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận tại thời điểm Công ty và các công ty con không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty và các công ty con theo quy định của pháp luật có liên quan.

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

3.25 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 kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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.

3.26 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.26 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu bán hàng

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

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.

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 và các công ty con được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

3.27 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.

3.28 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 và các công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 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 giữa niên độ 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.30 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.30 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ 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 hoãn 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

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

Công ty và các công ty con 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.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.31 Lãi trên cổ phiếu

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

Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu không bao gồm cổ tức của cổ phiếu ưu đãi không lũy kế được thông báo trong kỳ báo cáo và khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu với giá trị ghi sổ của cổ phiếu ưu đãi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế phát sinh trong kỳ báo cáo (kể cả trường hợp chưa được thông báo). Giá trị cổ tức ưu đãi trong kỳ không bao gồm cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế liên quan tới các kỳ trước đã được chỉ trả hay được thông báo trong kỳ báo cáo.

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

3.32 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.33 Các bên liên quan

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

3.34 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 năm tài chính 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 HỢP NHẤT 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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Tiền mặt	3.605	3.236
Tiền gửi ngân hàng (i)	45.518.283	18.631.073
Các khoản tương đương tiền (ii)	7.658.299	30.450.952
Tiền đang chuyển	293	166
TỔNG CỘNG	53.180.480	49.085.427

- (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 hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các bên liên quan này liên quan đến một số dự án bất động sản ("Dự án"), Công ty và các công ty này đã mở một số tài khoản thanh toán chung. Các công ty này đã ủy quyền cho Công ty quản lý các tài khoản thanh toán chung này để thực hiện Dự án và tối ưu hoá dòng tiền. Theo đó, Công ty ghi nhận các số dư của các tài khoản thanh toán chung này ở khoản mục Tiền và các khoản tương đương tiền.

Các khoản tiền gửi ngân hàng 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 và các công ty con. 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 và các công ty con 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 như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	19.044.988	2.999.076
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín	13.001.003	260
Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11.345.814	6.893.247
Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam BIDV	1.006.860	6.568.128

- (ii) Các khoản tương đương tiền vào 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 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm).

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			
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ hạn	Lãi suất
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.340.420	-	1 tháng	4,75%
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	3.000.000	5.500.000	1 tháng	4,75%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	119.695	334.482
- Euro (EUR)	471	684
- Đồng Rúp (RUB)	6.312	6.972

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	<i>Giá gốc, đồng thời là giá trị có thể thu hồi</i>	<i>(Trình bày lại) Giá gốc, đồng thời là giá trị có thể thu hồi</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	2.566.844	2.259.178
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	-	139.000
Cho vay các bên khác	12.595.230	13.994.024
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
- Đối tác doanh nghiệp số 4	1.315.000	1.345.000
- Các khoản cho vay các bên khác	2.212.670	3.813.802
TỔNG CỘNG	15.162.074	16.392.202

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 có kỳ hạn gốc trên 3 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 8,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: kỳ hạn gốc trên 3 tháng hoặc có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 7,4%/năm).

Các khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm quỹ bảo trì với số dư là 1.988 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Quỹ bảo trì cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, quỹ bảo trì cho biệt thự sẽ do Công ty và các công ty con quản lý.

5.2 Đầu tư ngắn hạn khác

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	75.000	75.000	-	1.957.290	1.957.290	-
TỔNG CỘNG	75.000	75.000	-	1.957.290	1.957.290	-

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	9.640.051	10.700.924
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	8.782.061	6.472.597
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	6.209.084	4.467.081
Phải thu khác	1.164.995	1.315.393
TỔNG CỘNG	25.796.191	22.955.995
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(124.350)	(118.602)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	21.232.788	18.719.367
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	4.563.403	4.236.628
Dài hạn		
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	1.373.634	-
TỔNG CỘNG	1.373.634	-
Trong đó:		
Đối tác doanh nghiệp số 5	978.577	-
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	395.057	-

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	123.345.121	67.321.002
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	64.349	92.377
TỔNG CỘNG	123.409.470	67.413.379
Dự phòng trả trước cho người bán	(2.952)	(2.952)
Trong đó, khoản ứng trước chiếm trên 10%		
Đối tác doanh nghiệp số 6	35.962.108	34.159.749
Đối tác doanh nghiệp số 7	30.640.372	14.200.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	93.081.132	91.065.995
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	14.926.261	10.392.397
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	12.682.680	496.148
Phải thu từ hủy hợp đồng đặt cọc	9.981.970	8.504.168
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ (iv)	5.178.127	1.990.028
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.911.072	1.767.201
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (v)	1.011.015	875.231
Phải thu khác	418.329	257.376
Phải thu từ lãi vay, lãi tiền gửi và lãi từ các hợp đồng khác	205.248	205.642
TỔNG CỘNG	139.395.834	115.554.186
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(144.975)	(144.975)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu Cá nhân số 1 (i)</i>	<i>40.340.000</i>	<i>42.340.000</i>
<i>Phải thu Cá nhân số 2 (i)</i>	<i>20.308.158</i>	<i>25.822.513</i>
<i>Phải thu Cá nhân số 3 (i)</i>	<i>15.388.099</i>	<i>15.706.074</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>61.077.084</i>	<i>29.540.885</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>2.282.493</i>	<i>2.144.714</i>
Dài hạn		
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính (v)	24.488.841	22.114.106
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.703.248	3.908.777
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	1.500.000	14.006.941
Phải thu khác	757.219	692.474
TỔNG CỘNG	30.449.308	40.722.298
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>25.126.857</i>	<i>821.684</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>5.322.451</i>	<i>39.900.614</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một số công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 36). Các khoản tạm ứng dự kiến được quyết toán dựa trên tiến độ triển khai các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (Thuyết minh số 24)
- (iii) 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.
- (iv) Chủ yếu bao gồm các khoản phải thu từ việc tài trợ vốn lưu động cho một đối tác và chi hộ các chi phí xây dựng theo các thỏa thuận bồi hoàn với các đối tác và một công ty trong cùng Tập đoàn.
- (v) Bao gồm các khoản phải thu từ hoạt động cho thuê tài chính từ các công ty trong cùng Tập đoàn và các đối tác doanh nghiệp.

8. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm các khoản phải thu, tạm ứng, đặt cọc và cho vay đã quá hạn thanh toán hoặc có khả năng không thu hồi được:

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: triệu VND					
	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	356.035	83.758	272.277	345.929	79.400	266.529
TỔNG CỘNG	356.035	83.758	272.277	345.929	79.400	266.529

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

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	197.885.186	-	106.955.459	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	22.173.540	-	13.572.803	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (iii)	6.384.081	(7.073)	9.345.047	(7.073)
Bất động sản mua để bán	217.029	(1.190)	120.932	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	1.129.741	(97.185)	1.525.776	(97.185)
TỔNG CỘNG	227.789.577	(105.448)	131.520.017	(105.448)

Số dư hàng tồn kho bất động sản của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con triển khai tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con chưa thuyết minh các thông tin này trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các dự án của Công ty và các công ty con.
- (ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu, xây dựng và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.
- (iii) Bao gồm các hàng tồn kho đã hoàn thành việc xây dựng tại các dự án của Công ty và các công ty con.
- (iv) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đã và các hàng hóa khác.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 47.474 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty, các công ty con và một đối tác.

Chi tiết tình hình tăng/giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	105.448	57.875
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	47.573
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	105.448	105.448

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bán giao	1.699.520	1.299.147
Chi phí chờ phân bổ liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	851.475	502.068
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	489.473	177.180
TỔNG CỘNG	3.040.468	1.978.395
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	2.367.023	2.581.540
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.575.232	1.289.519
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	356.733	330.708
TỔNG CỘNG	4.298.988	4.201.767

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

11. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	126.426.636	88.791.672
Tài sản khác (ii)	493.775	957.508
TỔNG CỘNG	126.920.411	89.749.180
<i>Trong các khoản đặt cọc gồm:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	101.012.815	88.577.851
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	25.413.821	213.821
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	160.037.234	66.309.587
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iv)	1.032.336	1.032.336
Tài sản khác (v)	5.610.519	-
TỔNG CỘNG	166.680.089	67.341.923
<i>Trong các khoản đặt cọc gồm:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	103.573.570	13.939.923
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	57.496.000	53.402.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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) Các khoản này liên quan đến các dự án bất động sản mà Công ty có kế hoạch đầu tư phát triển trong tương lai, chủ yếu bao gồm:
 - ▶ Các khoản đặt cọc với giá trị 112.725 tỷ VND cho các đối tác để hợp tác phát triển và nhận chuyển nhượng một số dự án bất động sản tiềm năng;
 - ▶ Khoản đặt cọc với tổng giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để giải phóng mặt bằng cho một dự án bất động sản theo hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và đối tác này. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 36); và
 - ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 1.702 tỷ VND cho các đối tác và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần của các công ty sở hữu các dự án bất động sản.
- (ii) Số dư tiền gửi ngân hàng vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng.
- (iii) Bao gồm:
 - ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 48.196 tỷ VND cho một số công ty trong cùng Tập đoàn và bên liên quan cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
 - ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 94.539 tỷ VND cho một số đối tác để hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng;
 - ▶ Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 15.996 tỷ VND cho một số đối tác để mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản; và
 - ▶ Khoản đặt cọc với giá trị 1.306 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản trong một dự án bất động sản.
- (iv) Khoản đặt cọc cho một đối tác cho các hợp đồng mua bán hàng hóa trong tương lai.
- (v) Chủ yếu bao gồm khoản đầu tư trong một công ty với giá trị 5.611 tỷ VND, cho mục đích phát triển một dự án bất động sản tiềm năng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Đơn vị tính: triệu VND						
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ (Trình bày lại)	6.150.176	5.549.258	3.677.076	39.062	60.882	15.476.454
Mua mới và xây dựng cơ bản hoàn thành trong kỳ	76.915	548.942	489.638	128	33.217	1.148.840
Thanh lý, nhượng bán	(148.697)	(73.574)	(8.128)	(515)	(118)	(231.032)
Tăng/(giảm) khác	110.160	17.823	-	-	-	127.983
Số cuối kỳ	6.188.554	6.042.449	4.158.586	38.675	93.981	16.522.245
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	245.049	60.699	10.949	26.870	15.745	359.312
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ (Trình bày lại)	890.653	996.944	534.158	31.917	58.395	2.512.067
Khấu hao trong kỳ	178.952	320.639	250.068	597	8.856	759.112
Thanh lý, nhượng bán	(29.611)	(52.033)	(3.672)	(537)	(4)	(85.857)
Tăng/(giảm) khác	66.431	12.892	-	-	-	79.323
Số cuối kỳ	1.106.425	1.278.442	780.554	31.977	67.247	3.264.645
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ (Trình bày lại)	5.259.523	4.552.314	3.142.918	7.145	2.487	12.964.387
Số cuối kỳ	5.082.129	4.764.007	3.378.032	6.698	26.734	13.257.600

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 4,173 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty và các công ty con.



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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

						Đơn vị tính: triệu VND	
						Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:							
Số đầu kỳ	1.165.109	Phần mềm máy tính	231.220	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	80.207	1.484.761
Mua trong kỳ	-	16.420	-	-	-	-	16.420
Số cuối kỳ	1.165.109	247.640	4.087	4.138	80.207		1.501.181
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	-	162.615	-	4.138	2.335		169.088
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số đầu kỳ	221.360	212.274	-	4.138	26.880		464.652
Khấu hao trong kỳ	18.751	8.217	-	-	12.931		39.899
Số cuối kỳ	240.111	220.491	-	4.138	39.811		504.551
Giá trị còn lại:							
Số đầu kỳ	943.749	18.946	4.087	-	53.327		1.020.109
Số cuối kỳ	924.998	27.149	4.087	-	40.396		996.630

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ (Trình bày lại)	24.970.932	3.359.928	28.330.860
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	248.264	80.286	328.550
Thanh lý, nhượng bán	(981.419)	(297.850)	(1.279.269)
Tăng khác	69.144	18.215	87.359
Số cuối kỳ	24.306.921	3.160.579	27.467.500
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	527.041	527.041
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ (Trình bày lại)	2.175.700	1.551.658	3.727.358
Khấu hao trong kỳ	218.049	106.759	324.808
Thanh lý, nhượng bán	(78.340)	(85.725)	(164.065)
Tăng khác	86.867	2.554	89.421
Số cuối kỳ	2.402.276	1.575.246	3.977.522
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ (Trình bày lại)	22.795.232	1.808.270	24.603.502
Số cuối kỳ	21.904.645	1.585.333	23.489.978

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm: các cầu phàn bãi đỗ xe, trường học, khách sạn, văn phòng cho thuê, đài quan sát, nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ của khu công nghiệp và một số căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại cho thuê.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 5.583 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty, các công ty con, và một đối tác.

BẢN THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 2.883 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 550 tỷ). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và huy động vốn khác nhằm đầu tư xây dựng các dự án của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và huy động vốn khác có lãi suất từ 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).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án Vinhomes Green Paradise	15.969.098	10.883.621
Dự án Vinhomes Sài Gòn Park	8.189.234	19.891.667
Dự án Vinhomes City Royal	6.162.245	15.367.708

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, chi phí xây dựng dở dang có giá trị ghi sổ là 15.521 tỷ VND đang được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và một số công ty con.

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)			Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	194.300	194.300	-	192.819	192.819	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	54.307.389	54.254.433	(52.956)	41.664.864	41.664.864	-	-
Trong đó:							
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)	10.428.251	10.428.251	-	12.222.095	12.222.095	-	-
- Đầu tư góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh(Thuyết minh số 36)	43.879.138	43.826.182	(52.956)	29.442.769	29.442.769	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 17.3)	9.632.529	9.632.529	-	6.019.971	6.019.971	-	-
TỔNG CỘNG	64.134.218	64.081.262	(52.956)	47.877.654	47.877.654	-	-

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

STT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phù ("Công ty Tường Phù")	(*)	40,00	36,38	Tổ dân phố 13, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S")	8.799.063	47,51	47,51	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

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

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

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

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

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Giá trị đầu tư vào		Tổng cộng
	Công ty Tuồng Phú	Công ty Vin3S	
Giá trị đầu tư:			
Số đầu kỳ	89.281	87.990	177.271
Số cuối kỳ	89.281	87.990	177.271
Phần lũy kế (lỗ)/lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu kỳ	(1.976)	17.524	15.548
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	(282)	1.763	1.481
Số cuối kỳ	(2.258)	19.287	17.029
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	87.305	105.514	192.819
Số cuối kỳ	87.023	107.277	194.300

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (trillion VND)	Dự phòng (trillion VND)	Giá trị hợp lý (trillion VND)	Giá trị hợp lý (trillion VND)
Công ty Cổ phần VYHT	19,93	19,93	2.836.345	-	19,93	2.836.345 (*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam ("Công ty MV1") (i)	19,93	19,93	1.142.388	-	19,93	2.593.322 (*)
Công ty Cổ phần Phát triển NVY Việt Nam	19,91	19,91	2.326.779	-	19,91	2.326.779 (*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	2.081.434	-	19,73	2.081.434 (*)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	4,66	900.144 - 1.017.955
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.958	-	19,82	614.959 (*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.620	-	10,00	363.620 (*)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (ii)	-	-	-	-	-	- (*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long	1,46	1,46	76.360	-	1,46	76.360 (*)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí Newlife	10,00	10,00	50.500	-	10,00	50.500 (*)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	1,00	1,00	22.223	-	1,00	22.223 (*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	10,00	10,00	13.500	-	10,00	13.500 (*)
TỔNG CỘNG			10.428.251	-		12.222.095

(*) Công ty và các công ty con chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(i) Trong kỳ, Công ty MV1 đã thực hiện hoàn trả một phần vốn góp cho các thành viên góp vốn thông qua việc giảm vốn điều lệ. Theo đó, một công ty con của Công ty đã nhận khoản hoàn trả tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mình tại Công ty MV1.

(ii) Trong tháng 5 năm 2026, 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)			Đơn vị tính: triệu VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.000	1.000	-	2.499	2.499	-	
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	9.631.449	9.631.449	-	6.000.000	6.000.000	-	
Cho vay các bên khác	80	80	-	17.472	17.472	-	
TỔNG CỘNG	9.632.529	9.632.529	-	6.019.971	6.019.971	-	

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh						Đơn vị tính: triệu VND	
	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Quản lý Vinhomes (*)	Công ty Liên Phát (*)	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng
Nguyên giá:								
Số đầu kỳ	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	200.770	1.466.560
Số cuối kỳ	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	200.770	1.466.560
Phân bổ lũy kế:								
Số đầu kỳ	334.358	260.485	1.118	91.600	267.348	116.082	101.264	1.172.255
Phân bổ trong kỳ	19.777	14.265	62	5.731	16.727	7.576	9.947	74.085
Số cuối kỳ	354.135	274.750	1.180	97.331	284.075	123.658	111.211	1.246.340
Giá trị còn lại:								
Số đầu kỳ	35.509	27.664	117	24.128	70.419	36.962	99.506	294.305
Số cuối kỳ	15.732	13.399	55	18.397	53.692	29.386	89.559	220.220

(*) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty trong năm 2018.

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

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải trả cho người bán	23.517.363	19.286.158
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	805.318	675.317
TỔNG CỘNG	24.322.681	19.961.475
Trong đó, khoản phải trả chiếm trên 10% Đối tác doanh nghiệp số 6	3.502.283	2.351.811

19.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Trả tiền trước cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản	85.948.392	55.675.778
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	56.687.649	30.987.601
Các khoản người mua trả tiền trước khác	878.627	939.290
TỔNG CỘNG	143.514.668	87.602.669
Trong đó:		
Trả trước từ Đối tác doanh nghiệp số 8	19.809.513	-
Trả trước từ Đối tác doanh nghiệp số 9	16.280.581	-
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	73.055.691	69.784.337
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	34.368.883	17.818.332
Dài hạn		
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	4.688.837	6.486.026
TỔNG CỘNG	4.688.837	6.486.026
Trong đó:		
Trả trước từ Đối tác doanh nghiệp số 6	2.876.666	-
Trả trước từ Đối tác doanh nghiệp số 5	-	949.876
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	1.812.171	5.536.150

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

20. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Phải trả cổ tức cho cổ đông của Công ty	24.644.619	-
Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận khác	56.564	6.222
TỔNG CỘNG	24.701.183	6.222

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.064.870	11.075.464	(8.035.793)	11.104.541
Tiền sử dụng đất, thuế đất	2.689.568	30.593.851	(22.705.904)	10.577.515
Thuế giá trị gia tăng	2.356.131	8.303.725	(6.477.248)	4.182.608
Thuế thu nhập cá nhân	145.182	592.855	(622.817)	115.220
Các loại thuế khác	926.115	1.217.049	(1.333.374)	809.790
TỔNG CỘNG	14.181.866	51.782.944	(39.175.136)	26.789.674

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản, các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	47.620.986	44.322.239
Trích trước chi phí xây dựng của hoạt động xây dựng, tổng thầu xây dựng, tư vấn xây dựng và hoạt động bất động sản	13.577.292	8.181.530
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản	3.151.407	4.732.684
Chi phí lãi cọc và lãi vay trích trước	2.137.853	1.479.767
Trích trước các khoản chi phí khác	1.131.306	1.437.863
TỔNG CỘNG	67.618.844	60.154.083
Dài hạn		
Trích trước cho lãi vay phải trả	-	18.048
Trích trước các khoản chi phí khác	310.065	113.287
TỔNG CỘNG	310.065	131.335



BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<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	230.900	233.168
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ cho thuê	86.864	78.071
Doanh thu chờ phân bổ khác	4.810	5.719
TỔNG CỘNG	322.574	316.958
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 cho thuê	145.746	154.029
TỔNG CỘNG	333.665	364.063

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
		<i>(Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (i)	123.699.956	54.201.339
Phải trả từ lợi nhuận chia sẻ và các nghĩa vụ khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	28.312.937	31.551.461
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (iii)	19.504.536	17.317.798
Các khoản phải trả từ chỉ hộ (iv)	41.338.502	8.224.792
Phải trả theo Thư tín dụng	8.915	2.671.708
Kinh phí bảo trì phải trả (v)	1.988.025	1.901.717
Nhận đặt cọc, ký quỹ từ các đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng các khoản đầu tư	1.785.036	1.871.136
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.534.064	1.661.687
TỔNG CỘNG	218.171.971	119.401.638
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	149.556.186	84.880.934
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	68.615.785	34.520.704
Dài hạn		
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (i)	81.358.572	70.134.018
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (iii)	14.643.595	14.959.622
Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn từ các đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư	-	234.900
Các khoản phải trả dài hạn khác	209.207	92.940
TỔNG CỘNG	96.211.374	85.421.480
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn khác cho các bên khác	58.290.346	59.754.561
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	37.921.028	25.666.919

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

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản và hợp tác thi công xây dựng tại một số dự án của Công ty và các công ty con.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm:
 - 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.
 - 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 4.
 - Các khoản phải trả lợi nhuận chia sẻ cho một số đối tác với giá trị 8.192 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng, các đối tác doanh nghiệp và các công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.
- (iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm khoản phải trả Tập đoàn Vingroup giá trị 39.341 tỷ VND liên quan đến hợp đồng liên danh một dự án bất động sản, theo đó các chi phí mà Tập đoàn đã đầu tư sẽ được Công ty bồi hoàn lại cho Tập đoàn.
- (v) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà thấp tầng, chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số cuối kỳ	
					Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng						
(Thuyết minh số 25.1)	29.054.079	29.054.079	43.579.768	(23.681.074)	48.952.773	48.952.773
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 25.1)	1.874.015	1.874.015	3.275.213	(1.663.864)	3.485.364	3.485.364
Vay ngắn hạn từ các đối tác (Thuyết minh số 25.2)	-	-	8.000	-	8.000	8.000
Vay từ các đối tác đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	-	-	2.430.550	(30.000)	2.400.550	2.400.550
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	12.440.964	12.440.964	4.040.016	(8.520.047)	7.960.933	7.960.933
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	7.810	7.810	12.494	(7.808)	12.496	12.496
	43.376.868	43.376.868	53.346.041	(33.902.793)	62.820.116	62.820.116
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng						
(Thuyết minh số 25.1)	56.823.789	56.823.789	10.143.177	(5.282.608)	61.684.358	61.684.358
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 25.2)	2.492.548	2.492.548	938.000	(2.430.548)	1.000.000	1.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 25.3)	42.656.945	42.656.945	52.807.862	(5.492.296)	89.972.511	89.972.511
Nợ thuế tài chính dài hạn	34.604	34.604	16.019	(19.248)	31.375	31.375
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	938.000	938.000	-	(938.000)	-	-
	102.945.886	102.945.886	63.905.058	(14.162.700)	152.688.244	152.688.244
TỔNG CỘNG	146.322.754	146.322.754	117.251.099	(48.065.493)	215.508.360	215.508.360

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.1 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	11.163.368	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 4 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam	VND	5.957.400	Từ tháng 4 đến tháng 5 năm 2027	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	VND	3.687.995	Tháng 6 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	1.862.052	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	4.685.427	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(iii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	3.441.807	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2026	(iv)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	3.272.284	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(v)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	3.020.000	Tháng 5 năm 2027	(vi)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.886.340	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027	(vii)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	2.279.221	Từ tháng 1 đến tháng 4 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội	VND	2.068.107	Từ tháng 7 đến tháng 11 năm 2026	(viii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.795.156	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027	(ix)
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	1.419.301	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(ii)
Ngân hàng Mizuho - Hà Nội	USD	1.314.775	Tháng 11 năm 2026	Không có
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	VND	99.540	Từ tháng 11 đến tháng 12 năm 2026	(x)
TỔNG CỘNG		48.952.773		

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 năm từ 5,5%/năm đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất trong năm là 5,78%/năm

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi các bên liên quan và Tập đoàn Vingroup - công ty CP, một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 9) và chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16).
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được bảo đảm bằng một số cổ phiếu niêm yết được nắm giữ bởi 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 được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và bảo lãnh thanh toán của Công ty.
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi một bên liên quan và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, hợp đồng tiền gửi của Công ty, chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16) và một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 9) liên quan các dự án bất động sản của Công ty.
- (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, một bất động sản đầu tư của một công ty con (Thuyết minh số 14), quyền phải thu từ các hợp đồng xây dựng của một công ty con và một số hàng tồn kho liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty (Thuyết minh số 9).
- (vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết được nắm giữ bởi một bên liên quan và một bất động sản đầu tư của Công ty (Thuyết minh số 14).
- (vii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số tài sản cố định của một công ty con (Thuyết minh số 12).
- (viii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết được nắm giữ bởi các bên liên quan và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, bảo lãnh thanh toán bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và quyền phải thu từ các hợp đồng xây dựng giữa một công ty con với Công ty và một số công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (ix) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một trung tâm thương mại thuộc sở hữu của một công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 9) liên quan đến một dự án bất động sản của một công ty con.
- (x) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 9) của một công ty con trong cùng Tập đoàn.

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.1 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 tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	VND	21.400.000	Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 5 năm 2030	(i)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	VND	19.500.000	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 9 năm 2030	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	VND	10.663.910	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 7 năm 2032	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	969.446		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	4.729.526	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 2 năm 2029	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	1.604.982		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	3.341.394	Tháng 12 năm 2027	(v)
Ngân hàng TNHH Một thành viên Số Viki	VND	2.740.081	Từ tháng 3 năm 2028 đến tháng 12 năm 2035	(vi)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.955.000	Từ tháng 2 năm 2027 đến tháng 11 năm 2030	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	492.500		
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	104.573	Từ tháng 5 đến tháng 6 năm 2027	(viii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	104.573		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	667.790	Từ tháng 3 năm 2027 đến tháng 3 năm 2028	(ix)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	313.863		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	67.448	Tháng 12 năm 2032	(x)
TỔNG CỘNG		65.169.722		
Trong đó:				
Vay dài hạn		61.684.358		
Vay dài hạn đến hạn trả		3.485.364		

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 7,2%/năm đến 12%/năm

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho liên quan đến một dự án bất động sản của một công ty con (Thuyết minh số 9).
- (ii) Tại ngày 30 tháng 06 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.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 9) và một số chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16) liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty.
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay dài hạn này được đảm bảo một số cổ phiếu niêm yết được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, một số hàng tồn kho liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty (Thuyết minh số 9) và một bất động sản đầu tư của Công ty (Thuyết minh số 14).
- (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, một phần vốn góp của Công ty và một công ty con trong một số công ty con khác lại các công ty con và cam kết bảo lãnh của một công ty con cho nghĩa vụ của Công ty và một công ty con khác.
- (vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay dài hạn này được đảm bảo một số cổ phiếu niêm yết được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, phần vốn góp của Công ty trong một công ty con, một số chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16) của một công ty con, nguồn thu của một công ty con từ cho thuê nhà xưởng và cam kết bảo lãnh của Công ty.



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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (vii) 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), một bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14), không bao gồm quyền sử dụng đất, nguồn thu và một số lợi ích khác liên quan đến dự án được nắm giữ bởi một công ty con, một số phương tiện vận tải và máy móc thiết bị của một công ty con (Thuyết minh số 12).
- (viii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12) của một công ty con và một số lợi ích khác liên quan đến tài sản này.
- (ix) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16) liên quan đến một dự án bất động sản của Công ty.
- (x) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số tài sản cố định của một công ty con (Thuyết minh số 12), quyền sử dụng đất của một công ty con và bảo lãnh thanh toán của Công ty.

25.2 Vay từ các đối tác

Chủ yếu bao gồm:

- Các khoản đi vay ngắn hạn, vay dài hạn đến hạn trả không có tài sản đảm bảo đến từ ba (3) đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 2.408 tỷ VND, chịu lãi suất 12%/năm và đáo hạn vào tháng 1 năm 2027.
- Một khoản đi vay dài hạn từ một (1) đối tác định chế tài chính với tổng giá trị 1.000 tỷ VND, chịu lãi suất 9,5%/năm, đáo hạn vào tháng 12 năm 2027 và được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ (trệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ 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	(i)
	2.988.768	Tháng 3 năm 2027		Không
	996.216	Tháng 3 năm 2027		Không
	1.888.804	Tháng 8 năm 2026		(vi)
	1.983.129	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
	1.983.643	Tháng 11 năm 2027		(ii)
	3.969.875	Tháng 12 năm 2027		(ii)
	6.451.125	Tháng 12 năm 2027		(v)
	4.443.586	Tháng 1 năm 2029	Lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 12,5%/năm đến 15,24%/năm	(ii)
	7.911.148	Tháng 2 năm 2029	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(ii)
	6.924.615	Tháng 11 năm 2028	Lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, lãi suất trong kỳ là 12,5%/năm	(iv)
	5.917.649	Tháng 10 năm 2028	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(v)

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

<u>Đơn vị tư vấn phát hành</u>	<u>Số cuối kỳ (trệu VND)</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Hình thức đảm bảo</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	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)
	14.149.001	Tháng 6 năm 2028		(v)
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng			Lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, lãi suất trong kỳ là 12,5%/năm	
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	1.109.000	Tháng 6 năm 2029		(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Lọc Phát Việt Nam	2.374.820	Tháng 6 năm 2029		(v)
	474.765	Tháng 6 năm 2029		(v)
			Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	
			Lãi suất cố định kết hợp với thả nổi, lãi suất trong kỳ là 12,5%/năm	

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

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.3 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 HDB	3.854.516	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
	3.845.710	Tháng 11 năm 2027		Không
	1.918.091	Tháng 12 năm 2027		Không
	1.971.556	Tháng 5 năm 2029		(ii)
	1.971.306	Tháng 5 năm 2029		(ii)
	1.970.833	Tháng 5 năm 2029		(v)
	1.970.833	Tháng 6 năm 2029		(v)
TỔNG CỘNG	97.933.444			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

89.972.511

7.960.933

- (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.

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (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 của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng đồng sản, các quyền tài sản liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và một công ty con trong cùng Tập đoàn.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn				
Dự phòng bảo hành	328.706	130.273	(80.829)	279.262
TỔNG CỘNG	328.706	130.273	(80.829)	279.262
Dài hạn				
Dự phòng bảo hành	807.386	141.140	(141.984)	808.230
Các khoản dự phòng khác	1.237.977	-	-	1.237.978
TỔNG CỘNG	2.045.363	141.140	(141.984)	2.046.208

Số dư dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản dự phòng thực hiện hợp đồng kinh tế và khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và dịch vụ xây dựng theo điều khoản bảo hành.

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND					
		Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Số đầu kỳ		41.074.120	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	18.108.334
- Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	-	10.196.992	680.440
- Cổ tức công bố		-	-	-	-	(1.093.782)
- Giảm do bán công ty con		-	-	-	-	(30.829)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát		-	-	-	-	-
- Tàng khác		-	-	-	262.679	(262.679)
- Trích quỹ khác		-	-	5.000	9.003	-
Số cuối kỳ		41.074.120	(6.755.610)	1.116.316	177.669.489	17.401.484
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Số đầu kỳ		41.074.120	(6.755.610)	1.116.316	202.644.241	11.137.640
- Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	-	48.235.002	3.802.885
- Cổ tức công bố (i)		-	-	-	(24.644.472)	-
- Chia cổ tức bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát		-	-	-	-	(86.790)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát		-	-	-	-	-
- Trích quỹ khác		-	-	5.000	1.927.691	6.321.787
Số cuối kỳ		41.074.120	(6.755.610)	1.121.316	228.157.462	21.175.522
						284.772.810

- (i) Theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-PHĐCĐ-VHM, Đại Hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án 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 50%/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 trình hoàn thành việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu này.

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 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

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.107.412.004	4.107.412.004
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.107.412.004	4.107.412.004
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).

27.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ tức đã công bố trong kỳ	24.644.472	-
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2026 bởi Công ty: VND 6.000 /cổ phiếu (2025: VND 0/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: VND 1.000 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu (2025: VND 0 cổ phiếu) (i)	41.074.120	-

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Tổng doanh thu	117.221.878	33.993.095
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	94.320.674	16.444.180
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và xây dựng	14.912.619	6.369.316
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bán hàng	4.124.379	7.923.483
Doanh thu khác	3.864.206	3.256.116
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	117.221.878	33.993.095
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	104.261.937	29.732.320
Doanh thu đối với các bên liên quan	12.959.941	4.260.775

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	1.438.602	290.278
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	13.474.017	6.079.038
TỔNG CỘNG	14.912.619	6.369.316
Tổng doanh thu lũy kế dịch vụ xây dựng được ghi nhận đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán	52.931.636	30.492.977

28.2 Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư ("BĐSDT")

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư	1.270.371	675.224
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	1.308.148	311.401
(Lỗ)/lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	(37.777)	363.823

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

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	5.041.694	3.820.074
Lãi tiền gửi, đặt cọc, cho vay và cổ tức được chia	2.663.225	3.527.364
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh số 36)	-	5.075.125
Thu nhập từ cho thuê tài chính	1.308.450	998.646
Thu nhập tài chính khác	244.228	510.175
TỔNG CỘNG	9.257.597	13.931.384
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	3.299.544	3.086.722
Doanh thu đối với các bên liên quan	5.958.053	10.844.662

(i) Chủ yếu bao gồm lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư với một đối tác doanh nghiệp, các công ty trong cùng Tập đoàn.

29. 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	30.672.144	7.028.183
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công và xây dựng	13.988.083	5.775.243
Giá vốn dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bán hàng	2.226.561	4.537.841
Giá vốn khác	3.199.589	3.017.303
TỔNG CỘNG	50.086.377	20.358.570

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và phân bổ phí phát hành khoản vay, trái phiếu	6.425.087	6.095.016
Lợi nhuận chia sẻ cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	821.545	4.560.628
Chi phí lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	812.008	220.775
Chi phí quản lý trái phiếu	631.320	234.341
Chi phí tài chính khác	344.546	751.941
TỔNG CỘNG	9.034.506	11.862.701

31. 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	279.046	456.019
Chi phí nhân công	234.284	165.301
Chi phí quảng cáo tiếp thị và các chi phí liên quan khác	444.511	254.538
Trích/hoàn nhập dự phòng bảo hành	51.419	(309.928)
Chi phí bán hàng khác	126.935	74.576
TỔNG CỘNG	1.136.195	640.506
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.147.460	581.312
Chi phí tài trợ cho mục đích giáo dục, y tế và từ thiện	585.373	1.225.973
Chi phí nhân viên quản lý	585.347	170.686
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	99.340	88.813
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	155.369	253.464
TỔNG CỘNG	2.572.889	2.320.248

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

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

32. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	230.203	149.590
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	16.908	30.081
Thu nhập khác	80.396	29.830
TỔNG CỘNG	327.507	209.501

33. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí phạt	477.502	407.091
Lỗ thanh lý tài sản cố định	8.446	1.719
Chi phí khác	167.291	36.026
TỔNG CỘNG	653.239	444.836

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	114.888.953	14.559.974
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.023.342	18.106.330
Chi phí nhân công	4.365.834	2.138.422
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.208.973	1.118.196
Chi phí tài trợ cho mục đích giáo dục, y tế và từ thiện	585.373	1.225.973
Chi phí khác	485.213	491.373
TỔNG CỘNG	141.557.688	37.640.268

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.075.464	1.597.276
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	174.129	397.779
TỔNG CỘNG	11.249.593	1.995.055

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	63.287.480	12.872.487
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	12.657.496	2.574.497
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
Lỗ của các công ty con	67.706	96.495
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với hoạt động bất động sản	-	231.326
Chi phí không được khấu trừ	76.403	80.080
Lãi vay không được trừ	129.528	134.333
Điều chỉnh lãi vay không được trừ của các kỳ trước vào kỳ này	(595.342)	(314.376)
Chênh lệch giá vốn hàng bán giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ các giao dịch mua bán, sáp nhập	345.132	66.666
Thu nhập từ cổ tức được chia và lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(751.428)	(700.590)
Lỗ năm trước chuyển sang	(706.089)	(119.603)
Điều chỉnh khác	26.187	(53.773)
Chi phí thuế TNDN	11.249.593	1.995.055

35.2 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 và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	401.564	347.711	53.853	1.905
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	317.358	366.178	(48.820)	(12.182)
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con và ngày góp vốn	-	16.485	(16.485)	40.448
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	222.621	179.747	42.874	36.260
Chênh lệch từ góp vốn bằng tài sản vào công ty con	90.657	90.657	-	(37.210)
Chi phí lãi vay bị loại	2.101	-	2.101	-
	1.034.301	1.000.778		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(400.944)	(407.099)	6.155	(24.025)
Chênh lệch từ lỗ chưa thực hiện	(588.363)	(592.835)	4.472	(229.002)
Chênh lệch từ hợp đồng thuế tài chính	(1.388.124)	(1.169.845)	(218.279)	(173.973)
Lãi trong công ty liên kết	(2.140)	(2.140)	-	-
	(2.379.571)	(2.171.919)		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(1.345.270)	(1.171.141)		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(174.129)	(397.779)

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.4 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 2.026 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 6.573 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó.

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch và/hoặc sở dư với Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("Công ty VinFast Trading")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ Phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty VEFAC")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus ("Công ty VinBus")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Giáo dục Và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Trường Đại Học VinUni	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ Phần phát triển trạm sạc toàn cầu Vgreen	Công ty chịu sự kiểm soát chung
Công ty TNHH World Academy ("Công ty World Academy")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch và/ hoặc sở dư với Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail ("Công ty Vận hành Vincom Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng Công nghệ cao V-G ("Công ty V-G")	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Công ty Tập đoàn Đầu tư Việt Nam")	Công ty chịu sự kiểm soát chung
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VinEG ("Công ty VinEG")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Vinsmart Future ("Công ty Vinsmart Future")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics ("Công ty VinRobotics")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển Và Ứng dụng Người máy đa năng VinMotion ("Công ty VinMotion")	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Trường Đại học Vinuni	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Cổ đông lớn của công ty con số 1	
Cổ đông lớn của công ty con số 2	

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

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

36.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con 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	Đặt cọc và góp vốn cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án bất động sản	37.694.000	8.048.157
		Phải thu từ hủy cọc hợp đồng chuyển nhượng dự án	9.300.000	-
		Chuyển giao cọc phải thu của công ty mẹ theo thỏa thuận cân trừ công nợ ba bên	8.400.000	-
		Nhận hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án và chuyển nhượng cổ phần	-	8.027.467
		Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	15.000.000	4.000.000
		Cán trừ nhận tạm ứng cho mục đích xây dựng	1.396.960	-
		Doanh thu từ hoạt động bán hàng	508.672	-
		Doanh thu hoạt động xây dựng, tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng từ	1.622.312	1.207.487
		Phải trả khoản chi hồ tiền thuê đất	32.586.902	-
		Doanh thu hoạt động tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới, tư vấn quản lý, kế toán và phát triển dự án phải thu	784.303	358.301
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý	-	272.727
		Cán trừ tạm ứng phí dịch vụ quản lý	-	136.364
		Phải trả về hợp đồng hợp tác đầu tư	4.400.000	23.966.328
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	717.010	527.457
		Chia sẻ lợi nhuận phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản	4.149.841	2.854.685
		Chia sẻ lợi nhuận đã thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản	4.450.000	9.368.000
		Bồi hoàn chi phí đầu tư xây dựng	7.900.000	6.104.474
		Chia cổ tức phải trả	17.669.998	-
		Thu nhập từ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	5.073.529
		Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần	-	2.863.125
		Hoàn ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	4.767.101	-

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

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

36.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con 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 VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026	Đã thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	627.677	313.178
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính phải thu	1.227.710	915.550
		Lợi nhuận từ hợp đồng cho thuê tài chính đã thu	605.778	252.068
		Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	2.710.833	3.422.114
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	174.008	942.500
		Doanh thu từ hoạt động xây dựng đã thu	530.000	-
		Chi phí xây dựng phải thu	-	357.580
		Phải thu từ thu chi hộ	904.468	601.974
		Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	-	912.871
		Cổ tức phải thu	-	337.508
		Doanh thu hoạt động xây dựng, tư vấn và quản lý tổng thầu xây dựng	-	178.088
		Chuyển tiền hoàn trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	64.145	62.849.463
		Phí tư vấn bán hàng, kế toán và phát triển dự án phải thu	330.081	2.769.200
		Chuyển giao công nợ liên quan đến phần dự án chuyển nhượng Thanh toán tiền chi hộ	190.479	4.989.432
			-	-

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

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

36.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con 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 VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher	-	312.469
Công ty Ván hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Góp vốn đầu tư hợp tác kinh doanh Lãi cọc phải trả	502.941 214.360	- 164.521
Công ty Vinsmart Future	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay để thu Cho vay phải thu	1.000.000 1.000.000	- -
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam soát chung	Công ty chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	-	11.700.000
Công ty VinBus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay để thu Lãi vay phải thu	8.217.220 6.900.000 96.670	4.000.000 10.933.142 167.546

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

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

36.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con 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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Nhận tam ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	3.980.000	-
		Nhận hoàn cục chuyển nhượng dự án	844.791	-
		Góp vốn vào công ty cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án bất động sản	5.488.000	-
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải trả liên quan tới hoạt động xây dựng	878.542	-
		Chuyển giao thành góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh theo thỏa thuận cán trừ ba bên	8.400.000	-
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay phải thu	368.000	14.230.000
		Cho vay đã thu	5.334.000	11.720.000
		Lãi vay phải thu	226.805	145.695
		Chi tái trợ đã trả	16.453	360.000
		Doanh thu chia sẻ từ hoạt động hợp tác kinh doanh đã thu	135.922	40.246
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Nhận đất cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	712.000	2.070.910
		Doanh thu từ chuyển nhượng tài sản	1.551.410	-
		Bù trừ công nợ phải trả từ chuyển nhượng tài sản với cọc chuyển nhượng dự án đã thu	1.028.027	-
Công ty Vinhomes	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi tái trợ	70.000	685.000
		Phải trả cho khoản đầu tư đặt cọc vào công ty cho mục đích hợp tác kinh doanh	18.325.000	-

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

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

36.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con 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	Kỳ này	Kỳ trước	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ Vincor	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu	12.750.000 10.562.000 169.179	16.975.000 15.607.598 114.011	
Công ty VinRobotics	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu	5.700.000 5.700.000	5.200.000 4.700.000	
Công ty TNHH World Academy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu Lãi vay phải thu	1.000.000 1.000.000 32.548	6.750.000 6.100.000 113.540	
Công ty Vinmotion	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Cho vay phải thu Cho vay đã thu	1.500.000 1.500.000	1.900.000 -	

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

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

36.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con 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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>
Công ty VinDynamics	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay phải thu	3.500.000	-	-
Công ty cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cho vay đã thu	2.970.000	-	-
		Lãi cọc phải trả cho công ty	449.277	-	-
		Doanh thu phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.189.230	-	-
Công ty cổ phần phát triển trạm sạc toàn cầu Vgreen	Công ty chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.685.000	-	-
Trường đại học Vinuni	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi tài trợ đã trả cho Trường đại học Vinuni	420.000	-	-
Cổ đông lớn của Công ty con số 1		Phải trả cổ tức	-	-	987.000

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

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

36.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng, sử dụng và cung cấp dịch vụ, hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh, cho vay và đi vay với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản trên hợp đồng thỏa thuận bởi các bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 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 hoặc cần trừ công nợ. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty và các công ty con được đảm bảo bởi 876 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 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	Cuối kỳ	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, tổng thầu xây dựng	1.723.457	924.204
		Phí quản lý và tư vấn bán hàng	215.904	231.526
		Phải thu từ hoạt động xây dựng	114.490	-
		Phải thu khác	67.836	65.505
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	183.502	226.761
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn đến ngày 29 tháng 6 năm 2026	Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	-	140.534
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ dịch vụ xây dựng	1.826.998	2.356.998
		Phải thu khác	259.347	7.552
Công ty Cổ phần sản xuất và kinh doanh VINFAST	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026	Phải thu từ cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan khác	-	50.930
		Phải thu khác	-	78.377
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	131.008	107.129
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	40.861	47.112
			4.563.403	4.236.628
Phải thu dài hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải thu từ dịch vụ xây dựng	395.057	-
			395.057	-

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

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

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

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

Ngày 07 tháng 12 năm 2025 nhà đầu tư (tập đoàn)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cuối kỳ	Đầu kỳ
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa, dịch vụ	38.801	67.631
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước chi phí khác	25.548	24.746
			64.349	92.377
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải thu chỉ hộ	1.845.160	939.163
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 đầu tư và kinh doanh	412.421	345.501
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	24.912	27.005
Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	-	726.869
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026	Phải thu khác từ hợp đồng cho thuê tài chính	-	106.176
			2.282.493	2.144.714

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cuối kỳ	Đầu kỳ
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.500.000	13.696.232
		Lợi nhuận được chia từ hợp tác đầu tư và kinh doanh	3.703.248	3.998.777
Công ty Cổ phần Sản xuất và kinh doanh VINFAST	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	-	20.645.885
Công ty VinEG	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đến ngày 29 tháng 6 năm 2026	Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	-	1.376.907
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu dài hạn khác	119.203	182.813
			5.322.451	39.900.614
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc cho mục đích hợp tác phát triển dự án	213.821	213.821
Công ty Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích phát triển dự án	25.200.000	-
			25.413.821	213.821

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu kỳ</i>
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án, phát triển dự án và mua cổ phần	57.496.000	28.202.000
Công ty Cổ Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho mục đích phát triển dự án	-	25.200.000
			57.496.000	53.402.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	419.374	468.856
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	22.489	27.522
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	257.638	129.818
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	105.817	49.121
			805.318	675.317

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

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

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

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	17.155.199	4.319.281
		Trả trước phí tư vấn bán hàng	279.767	370.257
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	453.917	619.218
Công ty 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
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn đến ngày 29 tháng 6 năm 2026	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	-	9.596
			34.368.883	17.818.332
Người mua trả tiền trước dài hạn (Thuyết minh số 19.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	-	4.000.000
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hợp đồng xây dựng	1.812.171	1.536.150
			1.812.171	5.536.150

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

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

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

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	18.807.883	22.307.883
		Phải trả từ chi hộ giải phóng mặt bằng	39.340.929	6.791.841
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cọc nhận cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	2.953.959
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ thu hộ chi hộ	718.667	25.140
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	736.376	736.376
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ hoạt động thu hộ	1.655	190.479
		Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.313.236	1.377.381
Công ty cổ phần phát triển trạm sạc toàn cầu Vgreen	Công ty chịu sự kiểm soát chung của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.685.000	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	12.039	137.645
			68.615.785	34.520.704

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

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

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

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Công ty Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản và hợp tác kinh doanh	4.001.388	4.317.415
		Phải trả khác	36.274	65.090
Công ty Văn hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	1.330.200	3.608.870
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án	9.808.870	9.808.870
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	3.245.959	7.033.337
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án	833.337	833.337
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả từ thu chi hộ	340.000	-
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	18.325.000	-
			37.921.028	25.666.919

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

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

36.3 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 17.3)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn 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>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	139.000	12%	Tháng 3 và 4 năm 2026	Không
		139.000			

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn 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>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo Vinacademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	3.296.646	12%	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2027	Không
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	2.188.000	12%	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2027	Không
Công ty CP Vinsmart Future	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	2.299.584	12%	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2027	Không
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái Vinbus	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.317.219	12%	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2027	Không
Công ty Cổ phần Nghiên cứu phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty con của Tập đoàn Vingroup –	530.000	12%	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2027	Không
		9.631.449			

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn 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>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	6.000.000	12%	Tháng 2 năm 2027	Không
		6.000.000			

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

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

36.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 25)

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Cổ đông lớn của công ty con số 2		938.000	12%	Tháng 1 năm 2027	Không
		938.000			

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

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn hợp tác phát triển dài 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	Đầu kỳ	Cuối kỳ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	Công ty mẹ	Đầu tư góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	21.994.083	21.994.083
Công ty Vinpearl (ii)	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đầu tư góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	13.978.000	90.000
Công ty TNHH Vân hành Vincor Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đầu tư góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	3.928.410	3.396.855
Công ty VinAcademy	Công ty trong cung Tập đoàn	Đầu tư góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty CP Vincor Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đầu tư góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.188.645	1.171.831
			43.879.138	29.442.769

(i) Số dư chủ yếu bao gồm:

- ▶ Một khoản góp vốn với giá trị 6.410 tỷ VND 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 Đầu tư và Kinh Doanh được ký vào ngày 21 tháng 3 năm 2025.
- ▶ Một khoản góp vốn với giá trị 15.249 tỷ VND 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 Đầu tư và Kinh Doanh tại tháng 6 năm 2024.

(ii) Chủ yếu bao gồm một khoản góp vốn với giá trị 13.888 tỷ VND 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 Đầu tư và Kinh Doanh được ký vào tháng 03 năm 2026.

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

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

36.6 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	
		Thù lao (*)	
Tên	Chức danh	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Phạm Thiều 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	
		Lương	
Tên	Chức danh	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 và chi phí hoạt động của 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	48.235.002	10.196.992
Cổ tức của cổ phần ưu đãi lũy kế phát sinh trong kỳ báo cáo	(882.286)	-
Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu với giá trị ghi sổ của cổ phần ưu đãi	(224.816)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (i)	47.127.900	10.196.992

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (ii)	8.214.824.008	8.214.824.008
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.214.824.008	8.214.824.008

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.737	1.241
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.737	1.241

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được điều chỉnh giảm do cổ tức phát sinh trong kỳ báo cáo và việc mua lại một phần Cổ phần Ưu Đãi loại A của một công ty con. Cổ tức của cổ phần ưu đãi lũy kế được ước tính dựa trên số cổ tức dự kiến sẽ được chi trả cho Cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi tại ngày báo cáo.

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

- (ii) Như được trình bày tại Thuyết minh số 27, vào ngày 19 tháng 08 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc phát hành bổ sung 41.074.120 cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết số 2104/2026/CV-VHM ngày 21 tháng 04 năm 2026. Theo đó số lượng bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ này đã được điều chỉnh lại do việc hoàn thành của sự kiện này.

Bên cạnh đó, bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 cũng đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ này.

Không có giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng	Hoạt động tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới	Hoạt động khác
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	94.331.953	14.912.619	4.124.379	3.815.150
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	4.108.039	2.756.238	611.948
Tổng doanh thu	94.331.953	19.020.658	6.880.617	4.427.098
Kết quả				
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh và đầu tư	743.465		265.568	
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh và đầu tư	(821.545)			
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	62.597.560	999.583	4.241.820	954.689
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)				
Lợi nhuận thuần trước thuế				
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				
Lợi nhuận thuần sau thuế				
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định	472.801	1.283.607	-	88.472.275
Chi phí hình thành tài sản	58.403	-	-	1.150.570
Khấu hao và hao mòn				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	899.432.057	165.693.315	6.268.437	114.023.898
Tài sản không phân bổ (ii)				
Tổng tài sản				
Nợ phải trả bộ phận	602.502.369	183.707.083	391.750	16.926.486
Nợ phải trả không phân bổ (iii)				
Tổng nợ phải trả				

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và thông tin về một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng	Hoạt động tư vấn bán hàng, hoa hồng môi giới	Điều chỉnh và loại trừ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	16.446.513	6.369.158	7.923.483	3.617.764
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	1.807.462	82.188	544.265
Tổng doanh thu	16.446.513	8.176.620	8.005.671	4.162.029
Kết quả				
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh và đầu tư	912.871		666.268	1.579.139
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh và đầu tư	(4.560.628)			(4.560.628)
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	5.188.003	501.811	3.355.888	1.537.523
Lợi nhuận thuần trước thuế				(206.871)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				10.376.354
Lợi nhuận thuần sau thuế				2.496.133
Các thông tin bộ phận khác				12.872.487
Chi phí hình thành tài sản cố định				(1.995.055)
Chi phí hình thành tài sản	16.845.084	3.837.546	-	5.743.898
Khấu hao và hao mòn	117.380	-	-	2.180.761
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	624.081.396	108.525.217	4.467.081	94.213.963
Tài sản không phân bổ (ii)				(189.957.715)
Tổng tài sản				641.329.942
Nợ phải trả bộ phận				153.374.369
Nợ phải trả không phân bổ (iii)	332.191.819	181.809.854	413.885	794.704.311
Tổng công nợ				347.893.934
				197.593.670
				545.487.604

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính (không bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh), thu nhập khác, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khác (không bao gồm các khoản phải thu liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh và các khoản phải thu từ bán tài sản thương mại, ký quỹ ngân hàng), các khoản đầu tư vào các đơn vị khác, chi phí trả trước ngắn hạn, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay ngắn hạn, dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, tài sản cố định vô hình, chi phí trả trước dài hạn và phải thu về cho vay dài hạn, thuế GTGT được khấu trừ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại.
- (iii) Công nợ không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí lãi vay trích trước, chi phí trích trước khác, phải trả khác (không bao gồm các khoản phải trả liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh), dự phòng dài hạn phải thu khó đòi.

39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con là bên đi thuê đã ký kết các hợp đồng thuê đất và thuê bất động sản là các căn hộ, nhà phố thương mại và biệt thự theo thỏa thuận thuê hoạt động và một số hợp đồng thuê hoạt động khác với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	421.399	586.296
Trên 1 đến 5 năm	950.236	1.004.363
Trên 5 năm	11.592.056	11.924.341
TỔNG CỘNG	12.963.691	13.515.000

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	1.190.074	1.293.994
Trên 1 đến 5 năm	2.401.747	2.622.061
Trên 5 năm	1.758.310	1.917.353
TỔNG CỘNG	5.350.131	5.833.408

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

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

Cam kết cho thuê tài chính

Công ty Sinh Thái, một công ty con, ký hợp đồng cho thuê trung tâm thương mại tại hai (02) dự án bất động sản cho một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

	<i>Số cuối kỳ</i>			<i>Số đầu kỳ</i>		
			<i>Giá trị hiện tại của khoản thanh toán</i>			<i>Giá trị hiện tại của khoản thanh toán</i>
	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>		<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	
<i>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</i>						
Không quá 1 năm	23.536	23.281	20.461	23.536	19.565	21.572
<i>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</i>						
Trên 1-5 năm	95.654	93.188	51.742	94.900	93.233	53.869
Trên 5 năm	369.351	244.714	55.155	387.758	260.057	57.898
TỔNG CỘNG	488.541	361.183	127.358	506.194	372.855	133.339

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

39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG (tiếp theo)

Cam kết cho thuế tài chính (tiếp theo)

Một số công ty con, hiện đang cho thuê một số nhà xưởng gắn liền với đất theo hợp đồng thuê tài chính với các công ty trong cùng Tập đoàn và các đối tác. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: triệu VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính tối thiểu	
Phải thu cho thuế tài chính ngắn hạn					
Không quá 1 năm	1.002.642	2.873.905	990.553	843.205	853.659
Phải thu cho thuế tài chính dài hạn					
Trên 1-5 năm	6.126.684	14.085.491	4.132.945	5.140.412	3.511.450
Trên 5 năm	285.323.711	250.121.144	20.248.999	197.561.090	18.490.888
TỔNG CỘNG	292.453.037	267.080.540	25.372.497	203.544.707	22.855.997

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

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

39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG (tiếp theo)***Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển dự án***

Công ty và các công ty con đã ký các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng thực hiện các dự án bất động sản và các dự án phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con. Tổng giá trị cam kết theo ước tính để triển khai hoạt động đầu tư xây dựng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 ước tính là 108.666 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 ước tính là 119.029 tỷ VND).

Ngoài ra, theo hợp đồng thuê đất giữa một công ty con và một đối tác, khoản cam kết tiền thuê đất mà công ty con này còn phải trả theo hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 112.000.000 USD.

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

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

Các cam kết đặt cọc cho mục đích ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án

Công ty và một công ty con đã ký kết Thỏa thuận nguyên tắc với một số đối tác doanh nghiệp và bên liên quan trong Liên danh chủ đầu tư một số dự án bất động sản. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản cam kết còn lại mà Công ty và công ty con phải chi trả theo Thỏa thuận nguyên tắc này là 160.004 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.

Ngoài ra, Công ty và công ty con đã ký các hợp đồng hợp tác kinh doanh với một công ty chịu sự kiểm soát chung. Theo đó, Công ty và công ty con cam kết sẽ góp vốn, nhận chia sẻ lợi nhuận, nhận hoàn trả vốn góp và cam kết theo thời hạn quy định trong hợp đồng.

Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh chia sẻ lợi nhuận cho đối tác

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

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

39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG (tiếp theo)

Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác/hợp đồng hợp tác đầu tư

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng hợp tác với các đối tác và công ty trong cùng Tập đoàn nhằm mục đích nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản hoặc hợp tác một số cấu phần dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng giá trị cam kết còn lại mà Công ty và các công ty con phải chi trả theo các hợp đồng và thỏa thuận này là 1.702 tỷ VND.

Cam kết liên quan đến các thỏa thuận nhận chuyển nhượng cổ phần

Công ty và các công ty con, đã ký kết các hợp đồng nhận chuyển nhượng vốn với một số đối tác doanh nghiệp. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản cam kết còn lại mà Công ty và các công ty con phải chi trả theo các hợp đồng này là 503,7 tỷ VND.

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

Cam kết hỗ trợ khách hàng đã mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án bất động sản

Công ty và các công ty con thực hiện chương trình hỗ trợ bán hàng đối với khách hàng đã mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án bất động sản. Theo đó, khách hàng đáp ứng các điều kiện của chương trình sẽ được hưởng chính sách giảm giá khi mua sản phẩm mới tại các dự án trong thời gian quy định, với mức giảm giá được xác định dựa trên giá trị bất động sản đã mua.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty và một số công ty con đã cam kết cung cấp hỗ trợ cần thiết sử dụng một số hợp đồng tiền gửi, hàng tồn kho, tài sản, bất động sản đầu tư, chi phí xây dựng cơ bản dở dang để đảm bảo cho một số nghĩa vụ của Công ty và Công ty trong cùng Tập đoàn, đối tác.

Cam kết liên quan đến thành viên không kiểm soát của một công ty con

Theo thỏa thuận giữa hai thành viên góp vốn của một công ty con, thành viên không kiểm soát có quyền góp vốn tương ứng tỷ lệ 15% vốn cùng các quyền và nghĩa vụ liên quan trong công ty con này.

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	54.979.682	30.188.645
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	51.046.784	6.380.250
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(27.112.606)	(26.180.098)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(8.500.000)	(1.500.000)

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

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính 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:

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền	18.741.905	(107.430)	18.634.475
Các khoản tương đương tiền	31.219.986	(769.034)	30.450.952
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.259.178	14.133.024	16.392.202
Đầu tư ngắn hạn khác	-	1.957.290	1.957.290
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	23.488.083	(532.068)	22.955.995
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.404.937	(4.404.937)	-
Phải thu ngắn hạn khác	124.910.100	(9.355.914)	115.554.186
Tài sản ngắn hạn khác	88.872.716	876.464	89.749.180
Phải thu về cho vay dài hạn	6.001.345	(6.001.345)	-
Phải thu dài hạn khác	65.612.508	(24.890.210)	40.722.298
Tài sản cố định hữu hình	21.268.642	(8.304.255)	12.964.387
- Nguyên giá	24.605.666	(9.129.212)	15.476.454
- Giá trị khấu hao lũy kế	(3.337.024)	824.957	(2.512.067)
Bất động sản đầu tư	15.919.397	8.684.105	24.603.502
- Nguyên giá	18.724.094	9.606.766	28.330.860
- Giá trị khấu hao lũy kế	(2.804.697)	(922.661)	(3.727.358)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.222.096	29.442.768	41.664.864
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	2.499	6.017.472	6.019.971
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	4.100.653	101.114	4.201.767
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	6.222	6.222
Phải trả người lao động	-	639.646	639.646
Chi phí phải trả ngắn hạn	60.793.730	(639.647)	60.154.083
Phải trả ngắn hạn khác	116.577.331	2.824.307	119.401.638
Chi phí phải trả dài hạn	66.245	65.090	131.335
Phải trả dài hạn khác	81.470.054	3.951.426	85.421.480

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

41. 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</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	34.672.878	(679.783)	33.993.095
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25.329.230	(4.970.660)	20.358.570
Lãi từ bán và thanh lý bất động sản đầu tư	-	363.823	363.823
Doanh thu hoạt động tài chính	13.911.057	20.327	13.931.384
Chi phí tài chính	7.302.075	4.560.626	11.862.701
Chi phí bán hàng	950.434	(309.928)	640.506
Thu nhập khác	633.830	(424.329)	209.501

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Kỳ trước (Trình bày lại)
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Lãi từ hoạt động đầu tư	(13.337.376)	(835.182)	(14.172.558)
Tăng các khoản phải thu	(1.142.942)	(899.024)	(2.041.966)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(16.988.557)	1.641	(16.986.916)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	64.541.150	(517.648)	64.023.502
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(4.360.084)	(1.641)	(4.361.725)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	8.285.151	517.648	8.802.799
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	13.533.310	1.751.147	15.284.457
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	19.891.769	16.941	19.908.710
Tiền và tương đương tiền đầu năm	28.780.123	(709.000)	28.071.123
Tiền và tương đương tiền cuối năm	48.671.892	(692.059)	47.979.833

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

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

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-CTHQQT-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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

42. 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Bùi Huy Phúc

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đỗ Đức Hiếu

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT**



Nguyễn Thu Hằng

3

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
			Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp (%)			
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	98,40		Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	99,00	99,00		Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,14		Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	100,00	99,57		Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (i) (ii)	Công ty Tây Tăng Long	100,00	90,00		Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	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	98,57		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 TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

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	86,24	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 Đường 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 Báo Lai (I)	Công ty Báo Lai	96,48	96,78	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 TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

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 Trắng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Trắng	100,00	91,43	Thôn Ngòi Kén, 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 Kén, 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 Kén, 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 tư bất động sản và đầu tư 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 tư bất động sản và đầu tư quyền sử dụng đất
27	Công ty Cổ phần Mười Cam Ranh	Công ty Mười 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 TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

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	85,99	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
38	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vinh Xanh 1	Công ty Vinh Xanh 1	99,74	99,74	Căn T2 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
39	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vinh Xanh 2	Công ty Vinh Xanh 2	99,77	99,77	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (I)	Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	100,00	99,12	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
41	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (I)	Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	100,00	99,77	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị 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 Định 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 BDS 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 Tráng Cát	Công ty Nam Tráng 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