

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

Quý II năm 2025

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 55

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 39, được cấp ngày 29 tháng 04 năm 2025.

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Trần Minh Anh	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Hoàng Thị Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2025
Bà Phạm Ngọc Lan	Thành viên	

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý II năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 30 tháng 07 năm 2025.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		305.831.564	250.759.416
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	38.756.229	26.698.485
111	1. Tiền		23.951.303	19.794.899
112	2. Các khoản tương đương tiền		14.804.926	6.903.586
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.159.160	3.154.587
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	2.028.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.159.160	1.126.337
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		211.369.635	184.186.086
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	16.530.254	15.900.757
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	52.968.741	21.642.184
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	27.364.440	92.746.033
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	114.678.486	54.051.266
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(172.286)	(154.154)
140	IV. Hàng tồn kho	9	23.054.024	22.033.514
141	1. Hàng tồn kho		23.056.539	22.036.029
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		31.492.516	14.686.744
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	951.112	595.804
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	11	30.541.404	14.090.940

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		187.413.592	185.979.444
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		39.702.601	68.989.043
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	3.138.209	1.077.716
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	36.564.392	67.911.327
220	II. Tài sản cố định		3.257.644	2.424.177
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	3.247.925	2.408.281
222	Nguyên giá		3.788.787	2.872.619
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(540.862)	(464.338)
227	2. Tài sản cố định vô hình		9.719	15.896
228	Nguyên giá		185.925	184.724
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(176.206)	(168.828)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	2.953.110	3.829.951
231	1. Nguyên giá		4.774.587	5.596.951
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.821.477)	(1.767.000)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		9.239.193	4.720.878
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	9.239.193	4.720.878
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	7 73.281.822	74.050.999
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	65.317.106	66.076.496
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	15.2	87.991	87.991
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	8.131.698	8.141.598
254	4. Dự phòng các khoản đầu tư	15	(256.086)	(256.086)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.113	1.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		58.979.222	31.964.396
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	917.689	810.682
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		677.613	650.445
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	57.383.920	30.503.269
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		493.245.156	436.738.860

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		340.735.997	299.897.327
310	I. Nợ ngắn hạn		246.454.614	226.821.394
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	10.306.274	14.004.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	73.477.345	32.062.006
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.321.156	10.546.738
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	27.841.472	28.947.522
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	195.388	342.344
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	76.168.638	96.317.413
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21	55.956.417	44.154.420
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		187.924	446.365
330	II. Nợ dài hạn		94.281.383	73.075.933
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	114.138	611.659
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	262.443	292.193
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	25.876.646	4.863.141
338	4. Vay và nợ dài hạn	21	66.110.059	65.467.900
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	22	1.918.097	1.841.040
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		152.509.159	136.841.533
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	152.509.159	136.841.533
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		41.074.120	41.074.120
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		41.074.120	41.074.120
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(7.050.610)	(7.050.610)
420	3. Quỹ khác thuộc chủ sở hữu		35.000	30.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		118.450.649	102.788.023
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		102.788.023	69.823.851
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm này		15.662.626	32.964.172
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		493.245.156	436.738.860

Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2025

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý II năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	13.260.638	21.500.630	27.108.001	28.107.279
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-	(132)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	13.260.638	21.500.630	27.107.869	28.107.279
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(9.943.963)	(15.796.909)	(19.667.126)	(21.156.758)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.316.675	5.703.721	7.440.743	6.950.521
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	14.206.565	8.245.606	16.579.805	17.999.861
22	7. Chi phí tài chính	26	(3.359.129)	(2.486.909)	(6.399.678)	(4.079.653)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(3.121.907)	(1.682.262)	(5.865.616)	(3.123.851)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(30.355)	(520.509)	(667.537)	(1.063.950)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(534.210)	(580.038)	(958.138)	(812.179)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.599.546	10.361.871	15.995.195	18.805.101
31	11. Thu nhập khác		413.072	290.235	537.154	243.370
32	12. Chi phí khác		(131.445)	(280.139)	(353.067)	(519.629)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý II năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
40	13. Thu nhập/(lỗ) khác		281.627	10.096	184.087	(276.259)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.881.174	10.371.967	16.179.282	18.718.341
51	15. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hiện hành	28	167.678	(880.108)	(538.827)	(1.077.099)
52	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28	30.360	62.150	(27.169)	83.243
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		14.079.212	9.554.009	15.667.626	17.724.485



Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý I năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		16.179.284	18.718.341
	<i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		181.085	171.340
03	Các khoản dự phòng		(163.250)	128.096
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	219.945
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(16.395.620)	(16.668.081)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		5.865.617	3.123.061
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		5.667.116	5.692.702
09	Tăng các khoản phải thu		(78.857.592)	(2.259.820)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.984.304)	261.736
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(9.683.078)	14.685.647
12	Tăng chi phí trả trước		(462.316)	(724.567)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.198.830)	(3.113.768)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(4.857.904)	(1.900.362)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động kinh doanh		(92.376.907)	12.641.568
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.809.123)	(60.951)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		18.139	1.834
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(107.991.932)	(29.162.410)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		149.839.822	11.852.841
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(19.401.346)	(21.833.371)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		2.758.519	15.861.775
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15.731.913	9.450.570
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		35.145.992	(13.889.712)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền thu từ đi vay		153.077.720	40.235.231
	Tiền trả nợ gốc vay		(83.789.060)	(35.979.238)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	p	69.288.660	4.255.994
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		12.057.744	3.007.850
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		26.698.485	12.914.322
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	38.756.229	15.922.172



Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập



Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý II năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở 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 39, được cấp ngày 29 tháng 04 năm 2025.

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh độc lập tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City tại Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty từ 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 06 năm 2025 là 9.336 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11.815).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có 42 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	99,39	99,40	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Thị trấn Trâu Quỳ và các Xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	100,00	99,00	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	70,00	69,30	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận 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)	99,99	99,57	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (i) (ii)	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, 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	97,54	97,40	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch bất động sản thành phố Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00	99,76	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	44,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	66,24	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi")	100,00	99,99	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	66,83	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,79	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, 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 ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	99,21	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại An ("Công ty Đại An")	100,00	99,90	Quốc lộ 5A, Thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	64,67	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
19	Công ty TNHH Một thành viên Đá trắng Bảo Lai (i)	100,00	64,67	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	64,67	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	100,00	65,26	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	64,87	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	64,67	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	65,51	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	99,99	67,03	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
27	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	100,00	100,00	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
28	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
29	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh	99,00	98,77	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	100,00	89,03	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	65,99	65,71	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	64,99	64,72	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	100,00	66,24	Ô C3-CH01-1, Khu đô thị mới Tây Mỗ- Đại Mỗ- Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh (i)	100,00	99,82	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Bảo Lai Green	100,00	64,47	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
39	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	99,74	99,74	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	99,77	99,77	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên	Dịch vụ du lịch, khách sạn
41	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng	100,00	99,20	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh	100,00	99,20	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 30 tháng 7 năm 2025.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Năm kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hoá bất động sản

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường, tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Hàng hóa xây dựng

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho 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 riêng.

Hàng tồn kho khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh số 3.19 - Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trên bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

3.9 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.16 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

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

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

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

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

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

3.21 Hợp đồng xây dựng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.23 Thông tin theo bộ phận

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

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo địa điểm của tài sản.

3.24 Các bên liên quan

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

3.25 Chi phí phát hành trái phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	819	548
Tiền đang chuyển	691	-
Tiền gửi ngân hàng	23.949.793	19.794.351
Các khoản tương đương tiền	14.804.926	6.903.586
TỔNG CỘNG	38.756.229	26.698.485

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 06 năm 2025 là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất 2,1%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.159.160	1.126.337
TỔNG CỘNG	1.159.160	1.126.337

- (i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 có kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 6,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 5,8%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.109.527	7.865.970
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	2.442.174	2.901.069
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	3.944.041	2.005.496
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.179.636	2.197.142
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	314.692	387.532
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	88.018	229.342
Phải thu từ các hoạt động khác	452.166	314.206
TỔNG CỘNG	16.530.254	15.900.757
Trong đó:		
Phải thu từ khách hàng khác	11.522.571	11.975.652
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	5.007.683	3.925.105
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(46.876)	(46.876)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán ngắn hạn	9.870.772	9.013.375
Trả trước cho các bên liên quan	43.097.969	12.628.809
TỔNG CỘNG	52.968.741	21.642.184
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(26.278)	(26.278)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	13.583.217	92.536.571
Cho vay ngắn hạn các bên khác	13.781.223	209.462
TỔNG CỘNG	27.364.440	92.746.033
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(6.000)	(6.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay cá nhân	187.173	2.839
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.951.036	1.074.877
TỔNG CỘNG	3.138.209	1.077.716

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	66.484.229	10.065.795
Tạm ứng lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	27.822.736	26.974.452
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	3.457.991	4.021.394
Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi	3.430.461	8.042.195
Phải thu từ cổ tức, lợi nhuận được chia	12.984.833	2.769.327
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	197.714	718.352
Phải thu từ ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	14.461	821.600
Phải thu khác	286.061	637.971
TỔNG CỘNG	114.678.486	54.051.266
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	97.199.193	40.767.945
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	17.479.293	13.283.321
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(24.855)	(75.000)
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)	19.871.063	19.888.708
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	-	48.000.000
Phải thu về lãi cho vay	31.253	9.066
Đặt cọc thuê mặt bằng	13.197	10.590
Phải thu khác	10.256.308	2.963
TỔNG CỘNG	36.564.392	67.911.327
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	11.526.530	48.000.545
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	25.037.862	19.910.782

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác, thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn và tài sản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản và thương mại dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	14.960.691	-	13.259.555	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	3.442.175	-	1.987.426	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	3.932.817	(1.244)	6.547.474	(1.244)
Bất động sản mua để bán	42.855	-	-	-
Hàng tồn kho khác	678.001	(1.271)	241.574	(1.271)
TỔNG CỘNG	23.056.539	(2.515)	22.036.029	(2.515)

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự.
- (ii) Bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	143.043	423.633
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	566.085	123.205
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	241.984	48.966
TỔNG CỘNG	951.112	595.804
Dài hạn		
Tiền thuê đất	581.891	583.454
Chi phí công cụ, dụng cụ	57.563	32.984
Chi phí trả trước dài hạn khác	158.729	194.244
TỔNG CỘNG	798.183	810.682

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

11. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	30.541.404	13.890.938
Tài sản khác	-	200.002
TỔNG CỘNG	30.541.404	14.090.940
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	16.327.404	17.663.787
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	14.214.000	249.700
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	56.351.583	29.470.932
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.337	1.032.337
TỔNG CỘNG	57.383.920	30.503.269
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	12.381.337	2.338.341
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	45.002.583	28.164.928

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Đơn vị tính: triệu VND						
Nguyên giá:						
Vào ngày 31/12/2024	2.004.426	748.582	79.107	22.817	17.687	2.872.619
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.425	-	-	-	-	2.425
Mua trong kỳ	134	6.578	12.847	570	176	20.305
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.365)	(19.160)	-	-	(25.525)
Phân loại	754.989	163.974	-	-	-	918.963
Vào ngày 30/06/2025	2.761.974	912.769	72.794	23.387	17.863	3.788.787
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2024	117.335	289.023	18.870	22.322	16.788	464.338
Khấu hao trong kỳ	33.586	61.638	5.455	153	-	100.832
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.100)	(4.704)	-	-	(7.804)
Phân loại	(4.149)	(11.566)	-	(457)	(332)	(16.504)
Vào ngày 30/06/2025	146.772	335.995	19.621	22.018	16.456	540.862
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2024	1.887.091	459.559	60.237	495	899	2.408.281
Vào ngày 30/06/2025	2.615.202	576.774	53.173	1.369	1.407	3.247.925

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: triệu VND
Nguyên giá:			
Vào ngày 31/12/2024	4.673.449	923.502	5.596.951
Tăng/(giảm) khác	(665.371)	(156.993)	(822.364)
Vào ngày 30/06/2025	4.008.078	766.509	4.774.587
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31/12/2024	1.349.167	417.833	1.767.000
Khấu hao trong kỳ	40.662	32.966	73.628
Tăng/(giảm) khác	(9.174)	(9.977)	(19.151)
Vào ngày 30/06/2025	1.380.655	440.822	1.821.477
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31/12/2024	3.942.735	320.472	4.263.207
Vào ngày 30/06/2025	2.627.423	325.687	2.953.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án khu đô thị sinh thái Dream City	2.479.500	1.780.276
Dự án Khu đô thị Đại An	779.100	938.756
Dự án Phước Vĩnh Tây	3.161.854	1.422
Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh	1.191.876	1.285.671
Các dự án khác	1.626.863	714.753
TỔNG CỘNG	9.239.193	4.720.878

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 06 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	65.317.106	(256.086)	66.076.496	(256.086)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	87.991	-	87.991	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	8.131.698	-	8.141.598	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	1.113	-	1.000	-
TỔNG CỘNG	73.537.908	(256.086)	74.307.085	(256.086)

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Công ty KCN Vinhomes	17.340.000	173.400	51,00%	17.340.000	173.400	51,00%
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	773.160.000	7.731.600	51,00%	773.160.000	7.731.600	51,00%
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	15.300.000	1.530.000	51,00%	17.340.000	1.530.000	51,00%
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18%	230.437.848	5.129.226	98,18%
Công ty Đại An	348.000.000	7.008.000	99,43%	348.000.000	7.008.000	99,43%
Công ty Cần Giờ	1.422.739.160	19.417.290	43,69%	1.422.739.160	19.417.290	43,69%
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	96,85%	42.905.000	1.454.627	96,85%
Công ty GS Củ Chi	32.217.673	1.180.897	98,00%	32.217.673	1.180.897	98,00%
Công ty Thiên Niên Kỳ	(**)	855.960	100,00%	(**)	855.960	100,00%
Công ty VinITIS	-	-	-	395.000	111.591	79,00%
Công ty Delta	49.900.000	2.455.080	49,90%	1.000.000	49.200	1,00%
Công ty Muối Cam Ranh	5.940.000	3.435.600	99%	5.940.000	3.435.600	99%
Công ty Cam Ranh	173.471.251	4.924.850	46,26%	173.471.251	4.924.850	46,26%
Công ty SV Tây Hà Nội 2	2.050.000	20.500	0,5%	2.050.000	20.500	0,5%
Công ty Thành phố xanh	30.105.000	605.758	4,5%	30.105.000	605.758	4,5%
Công ty xây dựng Vincons	4.950.000	99.000	99%	4.950.000	99.000	99%
Công ty xây dựng Vincons windows	9.900.000	990.000	99%	9.900.000	990.000	99%
Công ty CP đầu tư Hiệp Thành Công	2.651.390	14.700	49,00%	2.651.390	14.700	49,00%
Công ty cổ phần du lịch Cá Tầm	3.102.948	43.821	48,67%	3.102.948	43.821	48,67%
Công ty ĐTDH Berjaya	5.084.746	50.847	0,25%	5.084.746	50.847	0,25%
Công ty Vĩnh Xanh 1	(**)	3.871.625	99,74%	(**)	3.871.625	99,74%
Công ty Vĩnh Xanh 2	(**)	4.324.324	99,77%	(**)	4.324.324	99,77%
Công ty LightHouse 2	(**)	-	-	(**)	3.053.680	100,00%
TỔNG CỘNG		65.317.106			66.076.496	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý II năm 2025

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại Ngày 30 tháng 06 năm 2025 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào công ty kinh doanh, liên kết

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)
Công ty cổ phần VIN3S	8.799.063	47,5%	47,5%	87.991	8.799.063	47,5%	47,5%	87.991
TỔNG CỘNG				87.991				87.991

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	500.000	10%	10%	13.500	500.000	10%	10%	13.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	(**)	-	51%	342.909	(**)	-	51%	342.909
CT cổ phần kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2")	208.143.374	21,90%	21,90%	2.081.434	208.143.374	21,90%	21,90%	2.081.434
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ giải trí Newlife	18.711.000	9,40%	9,40%	187.110	19.701.000	9,9%	9,9%	197.010
Công ty Cổ phần VYHT	283.634.480	19,93%	19,93%	2.836.346	(**)	-	0,5%	17.507
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam	232.677.914	19,914%	19,914%	2.326.778	232.677.914	19,914%	19,914%	2.326.778
TỔNG CỘNG				8.131.698				8.141.598

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả cho người bán	7.791.559	10.612.392
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	2.514.715	3.392.194
TỔNG CỘNG	10.306.274	14.004.586

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thanh toán theo các hợp đồng mua bán bất động sản (i)	26.057.611	27.398.885
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	47.303.791	4.216.910
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	115.943	446.211
TỔNG CỘNG	73.477.345	32.062.006
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	28.175.449	29.116.496
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan	45.301.896	2.945.510

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.964.096	538.827	(4.857.904)	645.019
Thuế thu nhập cá nhân	110.791	359.912	(409.371)	61.332
Thuế giá trị gia tăng	2.539.156	1.196.507	(2.638.927)	1.096.736
Các loại thuế khác	2.932.695	2.534.215	(4.948.520)	518.390
TỔNG CỘNG	10.546.738	4.629.462	(12.854.722)	2.321.477

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	14.676.610	15.106.330
Chi phí xây dựng trích trước	8.023.308	8.633.720
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	2.252.320	3.267.072
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	2.361.502	1.268.243
Các khoản chi phí phải trả khác	527.732	672.157
TỔNG CỘNG	27.841.472	28.947.522
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	25.296.775	27.101.041
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	2.544.697	1.846.481
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	114.138	611.659
TỔNG CỘNG	114.138	611.659
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	114.138	42.099
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	-	569.560

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	192.300	337.390
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	3.088	4.954
TỔNG CỘNG	195.388	342.344
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	262.443	292.193
TỔNG CỘNG	262.443	292.193

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải trả khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	11.375.670	9.912.364
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	24.909.349	7.981.661
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	5.129.226	991.500
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	1.181.919	1.162.004
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	498.466	499.292
Phải trả lợi nhuận theo Hợp đồng BCC	12.445.011	6.666.910
Các khoản thu hộ phải trả	19.561.722	63.679.222
Các khoản phải trả khác	1.067.275	5.424.460
TỔNG CỘNG	76.168.638	96.317.413
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>47.110.460</i>	<i>26.792.026</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>29.058.178</i>	<i>69.525.387</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	24.952.963	4.689.339
Các khoản phải trả khác	923.683	173.802
TỔNG CỘNG	25.876.646	4.863.141
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>22.544.181</i>	<i>1.530.676</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>3.332.465</i>	<i>3.332.465</i>

- (i) Bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan.
- (ii) Bao gồm các khoản đặt cọc có từ một số công ty trong cùng Tập đoàn/đối tác cho Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cho các cấu phần căn hộ, trung tâm thương mại, khách sạn, trường học thuộc một số Dự án của Công ty.
- (iii) Đây là khoản đặt cọc từ đối tác cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty.
- (iv) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

21. VAY

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn					
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	15.917.049	15.917.049	8.946.271	8.946.271	
Vay ngắn hạn ngân hàng	20.593.749	20.593.749	19.210.127	19.210.127	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	-	-	297.550	297.550	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	19.445.619	19.445.619	15.700.472	15.700.472	
	55.956.417	55.956.417	44.154.420	44.154.420	
Nợ dài hạn					
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	20.361.676	20.361.676	22.335.768	22.335.768	
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	297.550	297.550	500.000	500.000	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	35.975.731	35.975.731	33.050.992	33.050.992	
Vay dài hạn ngân hàng	9.475.102	9.475.102	9.581.140	9.581.140	
	66.110.059	66.110.059	65.467.900	65.467.900	
TỔNG CỘNG	122.066.476	122.066.476	109.622.320	109.622.320	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay từ các đối tác doanh nghiệp

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

- Các khoản đi vay từ các đối tác với tổng giá trị 297 tỷ VND, chịu lãi suất 12%/năm và đáo hạn vào năm 2025 và 2026.

21.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND

Số cuối kỳ Số đầu kỳ

Trái phiếu phát hành	36.278.725	31.282.038
Trong đó:		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(15.917.049)	(8.946.271)
TỔNG CỘNG	20.361.676	22.335.767

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ	Đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương					Không
	2.080.038	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất 8,8%/năm áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả lãi 3 tháng/lần.		(i)
	1.496.653	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	1.995.538	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	1.993.992	Tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	1.992.861	Tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	3.975.128	Tháng 4 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	1.987.314	Tháng 5 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	2.481.282	Tháng 06 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	3.964.858	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)
	3.942.727	Tháng 11 & 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.		(i)

36.278.725

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm một số dự án thương mại dịch vụ và tài sản đảm bảo khác.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Đơn vị tính: Triệu VND					
Năm trước					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024	43.543.675	965.023	25.000	69.828.581	114.362.549
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	5.000	17.526.056	17.531.056
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024	43.543.675	965.023	30.000	87.354.908	131.893.605
Năm nay					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	41.074.120	(7.050.610)	30.000	102.788.023	136.841.533
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	5.000	15.667.626	15.672.626
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	41.074.120	(7.050.610)	35.000	118.450.649	152.514.159

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.107.412.004	4.107.412.004
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.107.412.004	4.107.412.004
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.107.412.004	4.107.412.004
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

Quý II năm 2025 Quý II năm 2024

Tổng doanh thu

Trong đó:

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.281.050	11.868.248
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	3.227.680	1.713.863
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và hoạt động khác	4.751.908	791.851,9

Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
-------------------------------------	---	---

Doanh thu thuần	13.260.638	21.500.630
------------------------	-------------------	-------------------

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

Quý II năm 2025 Quý II năm 2024

Thu nhập từ cổ tức và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	12.662.680	6.386.778
Lãi tiền gửi, lãi đặt cọc và cho vay	1.380.801	1.113.777
Thu nhập tài chính khác	163.084	745.051
TỔNG CỘNG	14.206.565	8.245.605

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

Quý II năm 2025 Quý II năm 2024

Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	4.357.499	7.187.146
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	2.788.571	1.271.579
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và các hoạt động khác	2.797.893	7.338.184
TỔNG CỘNG	9.943.963	15.796.909

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

Quý II năm 2025 Quý II năm 2024

Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	3.121.907	1.682.262
Chi phí tài chính khác	237.223	804.646
TỔNG CỘNG	3.359.129	2.486.909

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	12.106	207.590
Chi phí nhân công	6.355	108.980
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	8.617	147.752
Chi phí bán hàng khác	3.277	56.187
TỔNG CỘNG	30.355	520.509
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	56.653	23.884
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.506	3.784
Chi phí dịch vụ mua ngoài	397.192	183.010
Chi phí tài trợ	76.858	369.360
TỔNG CỘNG	534.210	580.038

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2024: 20%).

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

Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(167.678)	(880.108)
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(30.360)	62.150
TỔNG CỘNG	(198.048)	(817.958)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:
Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.179.482	2.179.482
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	22.471	37.397
		Phải thu khác	11.277	30.408
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	23.403	266.163
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	1.830	1.262
		Phải thu khác	2.499	7.596
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng	397.787	567.867
		Phải thu khác	-	40.405
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	2.368.930	794.525
			5.007.679	3.925.105

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

Công ty Vincons	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	42.064.029	11.243.450
Vingroup	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	10.293	304.807
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước cho mục đích khác	1.023.647	38.213
			43.097.969	12.628.809

Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 :

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay triệu VND	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cần Giờ	Công ty con	5.253.553	12%	Không có
Công ty Bảo Lai	Công ty con	485.327	12%	(i)
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	2.159.160	12%	Không có
Công ty Thái Sơn	Công ty con	2.179.000	12%	Không có
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		3.506.177	12%	Không có
		13.583.217		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

- (i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng tài sản của một số công ty con

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 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>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Thái Sơn	Công ty con	2.536.000	12%	Không có
Công ty CPĐT khu CN Vinhomes	Công ty con	220.000	12%	Không có
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		195.036	12%	Không có
		2.951.036		

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh và phát triển dự án Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu khác	410.230 632.849 38.039	1.028.282 2.684.401 2.474
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận Phải thu khác	2.824.766 82.889 47.356	2.824.766 73.679 74.838
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh Phải thu khác	168.346 315.472	168.346 72.296
Công ty SV Tây Hà Nội 2 Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Công ty con	Phải thu lãi cho vay, lãi đặt cọc và lãi tiền gửi Phải thu khác	664	4.526.259
			12.958.682	1.827.980
			17.479.293	13.283.321

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

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

(tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP Công ty Thái Sơn	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	28.164.928	28.164.928
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	15.000.000	-
		Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	1.306.004	-
			45.002.583	28.164.928

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP Công ty XD Vincons	Công ty mẹ	Phí dịch vụ truyền thông phải trả	155.868	30.901
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	2.010.752	3.018.991
Công ty Vincons Windows	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	26.660	150.378
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	-	46.892
		Phải trả khác	321.435	145.032
			2.514.715	3.392.194

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 như sau:
(tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan Mỗi quan hệ Nội dung nghiệp vụ Số cuối kỳ Số đầu kỳ

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)

Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng CP cổ phần	5.129.226	5.129.226
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	833.304	833.304
Công ty sinh Thái	Công ty con	Phải trả từ thu chi hộ	-	44.132
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Phải trả từ thu chi hộ	17.452	78.822
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	-	63.348.366
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	23.078.196	91.537
			29.058.178	69.525.387

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)

Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	143.126	143.126
		Nhận đặt cọc hợp tác phát triển dự án	736.376	736.376
Công ty vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.330.200	1.330.200
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	782.763	782.763
Công ty Khách sạn Landmark 81	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	340.000	340.000
			3.332.465	3.332.465

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 như sau:
(tiếp theo)

Đi vay phải trả (Thuyết minh số 21)

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	3.966.862	12%	Năm 2026	Không có
Công ty Sinh Thái	Công ty con	9.717.500	12%	Năm 2026	Không có
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	265.900	12%	Năm 2026	Không có
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	983.771	12%	Năm 2026	Không có
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	1.875.411	12%	Năm 2026	Không có
công ty khác trong cùng Tập đoàn	Công ty con	2.636.175	12%	Năm 2026	Không có
		19.445.619			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 :

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Thái Sơn	Công ty con	15.635.651	12%	Năm 2026	Không có
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		20.340.080	12%	Năm 2026	Không có
		35.975.731			

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

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập



Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính
Quý II năm 2025
Re: Explanation of differences in financial
statements for the second quarter of 2025

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025
Hanoi, July 30, 2025

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II NĂM 2025
EXPLANATION OF DIFFERENCES IN FINANCIAL STATEMENTS FOR THE
SECOND QUARTER OF 2025

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 ("TNDN") 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 same period last year:

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

Chỉ tiêu/ Description	Q2-2025	Q2- 2024	Chênh lệch/ Difference	%	Giải thích (Explanation)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất (Consolidated financial report's Net profit after tax)	8.348.170	10.715.877	(2.367.707)	(22%)	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng (Separate financial report's Net profit after tax)	14.079.212	9.554.009	4.525.203	47,36%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất quý II năm 2025 giảm 2.368 tỷ đồng, tương ứng giảm 22% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the consolidated financial statements for QII.2025 decreased by VND 2,368 billion, equivalent to a decrease of 22%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 4.164 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 giảm so với cùng kỳ;
Gross profit from sales of goods and rendering services decreased by VND 4,164 billion, mainly due to the decrease in revenues during the period compared to the same period;
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 1.069 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu tài chính khác;
Revenue from financial activities increased by VND 1,069 billion, mainly due to the increase in other financial income;
- Chi phí tài chính tăng 832 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 832 billion, mainly due to the increase in loan balances compared to the same period to serve business activities;
- Chi phí bán hàng giảm 690 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
Selling expenses decreased by VND 690 billion, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties handed over in the period;
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 975 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.
Current corporate income tax expenses decreased by VND 975 billion due to the decrease of taxable profit.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng quý II năm 2025 tăng 4.525 tỷ đồng, tương ứng tăng 47,36% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the separate financial statements for QII.2025 increased by VND 4,525 billion, equivalent to the increase of 47.35%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 2.387 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 giảm so với cùng kỳ;
Gross profit from sales of goods and rendering services decreased by VND 2,387 billion yoy, mainly due to the decrease in revenues during the period compared to the same period;
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 5.961 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ cổ tức và hoạt động tài chính khác;
Revenue from financial activities increased by VND 5,961 billion, mainly due to a sharp increase in income from dividends and other financial income;
- Chi phí tài chính tăng 872 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 872 billion, mainly due to the increase in loan balances compared to the same period to serve business activities;
- Chi phí bán hàng giảm 490 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
Selling expenses decreased by VND 490 billion, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties handed over in the period;



- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 1.048 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses decreased by VND 1,048 billion due to the decrease of taxable profit

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên /As above.
- Lưu / Archived

Người đại diện theo pháp luật/

Legal representative



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Chu Hằng

