

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Số: ~~3007~~/CBTT-VHM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày ~~30~~ tháng ~~7~~ năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Vinhomes thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 1 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Vinhomes

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

2. Nội dung thông tin Công bố:

- BCTC Quý 2 năm 2026
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 - ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☒ Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có

☒ Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:



☐ Có

☒ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2025
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng



V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính
quý II năm 2026
Re: Disclosure of differences in interim
financial statements for the second quarter of
2026

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Hanoi, July 30, 2026

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II NĂM 2026

**DISCLOSURE OF DIFFERENCES IN FINANCIAL STATEMENTS FOR THE
SECOND QUARTER OF 2026**

Kính gửi/Tô: - 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	Quý II 2026/ Quarter II 2026	Quý II 2025/ Quarter II 2025	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)	26.466.595	8.225.399	18.241.196	222,8	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng (Separate financial report's Net profit after tax)	17.511.384	14.079.212	3.432.172	24,4	(ii)

- (i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2026 tăng 18.241 tỷ đồng, tương ứng tăng 222% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the consolidated financial statements for the second quarter of 2026 increased by VND 18,241 billion, equivalent to a increase of 222%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 30.910 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ tăng mạnh so với cùng kỳ;

Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 30,910 billion, mainly due to the significant increase in revenues during the period compared to the same period;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 4.457 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu tài chính khác;

Revenue from financial activities decreased by VND 4,457 billion, mainly due to the decrease in other financial income;

- Chi phí tài chính tăng 1.850 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 1,850 billion, mainly due to the increase in loan balances compared to the same period to serve business activities;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 5,721 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses increased by VND 5,721 billion due to the increase of taxable profit.

- (ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2026 tăng 3.432 tỷ đồng, tương ứng tăng 24,4% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the separate financial statements for the second quarter of 2026 increased by VND 3,432 billion, equivalent to the increase of 23.4%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 4.444 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động cung cấp dịch vụ trong kỳ tăng so với cùng kỳ;

Gross profit from rendering services increased by VND 4,444 billion, mainly due to the increase in revenues services compared to the same period;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 1.337 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do biến động của các khoản cổ tức được chia và lãi tiền gửi, lãi cho vay;

Revenue from financial activities increased by VND 1,337 billion, mainly due to fluctuations in income from dividends, deposit interest, and loan interest;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 1.217 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses increased by VND 1,217 billion due to the increase of taxable profit.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên /As above.
- Lưu / Archived

Người đại diện theo pháp luật/

Legal representative



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng



Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý II năm 2026

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 67

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 40 ngày 29 tháng 4 năm 2026.

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập
Ông 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
Bà Hoàng Thị Phượng	Thành viên
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
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 Thiều 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		679.446.005	490.224.465
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	53.178.983	49.086.598
111	1. Tiền		45.520.684	18.741.905
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.658.299	30.344.693
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	5.795.379	7.814.215
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.1	5.720.379	7.739.215
125	2. Đầu tư ngắn hạn khác	5.3	75.000	75.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		280.691.785	207.729.291
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	30.427.024	23.342.793
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	123.305.137	67.413.379
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	127.232.468	117.239.648
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(272.844)	(266.529)
140	IV. Hàng tồn kho	9	206.728.370	131.414.569
141	1. Hàng tồn kho		206.833.818	131.520.017
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(105.448)	(105.448)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		133.051.488	94.179.792
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	3.136.477	1.978.395
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.929.454	2.397.303
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	65.146	56.085
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	126.920.411	89.748.009

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

Ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		431.290.201	297.440.263
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		41.954.780	40.812.298
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	41.954.780	40.812.298
220	II. Tài sản cố định		22.073.105	22.658.264
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	21.005.584	21.570.484
222	Nguyên giá		25.057.917	25.005.212
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.052.333)	(3.434.728)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		70.891	67.671
225	Nguyên giá		76.310	68.995
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.419)	(1.324)
227	3. Tài sản cố định vô hình		996.630	1.020.109
228	Nguyên giá		1.501.181	1.484.761
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(504.551)	(464.652)
240	III. Bất động sản đầu tư	14	15.878.093	15.919.397
241	1. Nguyên giá		19.105.567	18.724.094
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.227.474)	(2.804.697)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		105.390.268	95.922.434
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	105.390.268	95.922.434
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn		61.149.318	49.289.097
262	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	194.300	192.819
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17	50.954.212	43.076.307
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5.2	10.000.806	6.019.971
270	VI. Tài sản dài hạn khác		184.844.637	72.838.773
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	4.341.039	4.201.767
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.079.883	1.000.778
274	3. Tài sản dài hạn khác	11	179.203.495	67.341.923
279	4. Lợi thế thương mại	18	220.220	294.305
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.110.736.206	787.664.728

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		836.731.048	538.448.021
310	I. Nợ ngắn hạn		579.131.000	342.897.620
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	24.424.678	19.961.475
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	145.880.293	87.602.669
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		24.701.183	6.222
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	20.541.731	14.181.866
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	68.545.209	60.793.730
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	22	321.928	316.958
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	231.300.916	116.378.570
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	63.086.214	43.376.868
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25.1	328.848	279.262
330	II. Nợ dài hạn		257.600.048	195.550.401
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19.2	5.016.076	6.486.026
334	2. Chi phí phải trả dài hạn	21	274.557	1.155
337	3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	22	339.338	364.063
338	4. Phải trả dài hạn khác	23	95.122.241	81.535.144
339	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	152.367.244	102.945.886
342	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.446.567	2.171.918
343	7. Dự phòng phải trả dài hạn	25.2	2.034.025	2.046.209

Công ty Cổ phần Vinhomes

B01a-DN/HN

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

Ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	26	274.005.158	249.216.707
411 411a	1. Vốn góp của chủ sở hữu - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		41.074.120	41.074.120
412	2. Thặng dư vốn		41.074.120	41.074.120
419	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(6.755.610)	(6.755.610)
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.121.316	1.116.316
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		224.317.013	202.644.241
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		177.994.766	167.200.815
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		46.322.247	35.443.426
			14.248.319	11.137.640
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.110.736.206	787.664.728

Phê duyệt, ngày 30 tháng 7 năm 2026

Bùi Huy Phúc
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Vinhomes
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐO
 Quý II năm 2026

B02a-DN

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025 (Trình bày lại)	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	52.721.631	18.315.505	116.565.497	34.013.422
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	52.721.631	18.315.505	116.565.497	34.013.422
11	4. Giá vốn hàng bán	28	(17.989.260)	(14.493.609)	(50.617.070)	(25.033.597)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.732.371	3.821.896	65.948.427	8.979.825
21	6. Lãi/(Lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	27.3	328.658	363.823	482.188	363.823
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	4.813.098	9.270.665	9.322.805	13.911.057
23	8. Chi phí tài chính	29	(5.293.024)	(3.442.562)	(9.084.974)	(7.302.074)
24	- Trong đó: Chi phí đi vay		(3.967.381)	(2.453.498)	(6.528.385)	(6.095.016)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(482.191)	(218.235)	(854.067)	(950.432)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(569.578)	(947.725)	(1.511.495)	(2.320.246)
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		371	582	1.482	1.545
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		33.529.705	8.848.444	64.304.366	12.683.498
31	13. Thu nhập khác		339.126	361.754	408.727	633.827
32	14. Chi phí khác		(1.028.194)	(177.189)	(1.145.661)	(444.838)
40	15. Lợi nhuận khác		(689.068)	184.565	(736.934)	188.989
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		32.840.637	9.033.009	63.567.432	12.872.488
51	17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(6.237.235)	(516.061)	(11.279.935)	(1.597.276)
52	18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31	(136.807)	(291.549)	(195.544)	(397.779)
60	19. Lợi nhuận sau thuế TNDN		26.466.595	8.225.399	52.091.953	10.877.433
61	20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		22.583.150	7.508.039	48.135.096	10.196.991
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông kiểm soát		3.883.445	717.360	3.956.855	680.440

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2026

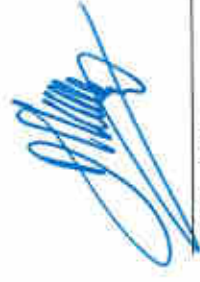
B02a-DN

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025 (Trình bày lại)	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Trình bày lại)
70	22 Lãi cơ bản trên cổ phiếu		2.749	914	5.860	1.241



Bùi Huy Phúc
Người lập



Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Phê duyệt ngày 30 tháng 7 năm 2026



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		63.567.431	12.872.487
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		1.742.859	1.118.196
03	Các khoản dự phòng		43.716	(114.407)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.775	197.129
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(9.521.083)	(13.337.376)
06	Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu		6.528.385	6.095.018
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn		62.363.083	6.831.045
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(81.883.566)	(1.142.942)
10	Tăng hàng tồn kho		(75.578.263)	(16.988.557)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		200.128.634	64.541.150
12	Giảm/(tăng) chi phí chờ phân bổ		(1.297.353)	(1.265.626)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	2.128.250
14	Chi phí đi vay đã trả		(6.316.486)	(6.072.940)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(7.948.095)	(6.936.566)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		89.467.954	41.093.814
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(11.882.946)	(4.360.084)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		5.294.048	2.070.910
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.241.072)	(23.372.248)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		8.252.718	8.285.151
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(163.564.996)	(43.858.257)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		10.117.926	13.533.310
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.973.543	17.616.878
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(154.050.779)	(30.084.340)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		100.992.526	38.568.894
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(32.154.793)	(27.680.099)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(162.523)	(6.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		68.675.210	8.882.295

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		4.092.385	19.891.769
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		49.086.598	28.780.123
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	53.178.983	48.671.892

Phê duyệt, ngày 30 tháng 7 năm 2025

Bùi Huy Phúc
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

3

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 40 ngày 29 tháng 4 năm 2026.

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

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

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 36 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 và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là: 14.296 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 12.799)

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty 44 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 43 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

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
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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 Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi") (i)	100,00	99,66	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	99,63	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,79	Số 110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	99,11	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương ("Công ty Hướng Dương") (i)	100,00	99,71	Tòa nhà văn phòng Techno Park, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
17	Công ty 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 Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	95,76	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đồng Ngạc, Thành phố 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	95,76	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú (i)	100,00	95,76	Thôn Khau Ca, Xã Mường Lai, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thẳng (i)	100,00	91,43	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	95,98	Thôn Bản Ro, Xã Tân Lĩnh, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23	Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	95,76	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	97,14	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
25	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	99,99	99,62	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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 Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Thi công xây dựng

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

Quý II năm 2026

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
27	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Hoàn thiện công trình xây dựng
28	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Bắc Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
29	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh	99,00	98,58	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Du lịch Cà Tầm (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	100,00	98,91	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản và đầu 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 Sái Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản và đầu 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 Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	99,99	99,62	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sái Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

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
36	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	100,00	66,24	Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố 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 Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	100,00	95,76	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các cộng viên vui chơi và cộng viên theo chủ đề
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, 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, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	100,00	99,12	Số 7 Đường Bằng Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42	Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	100,00	99,77	Số 7 Đường Bằng Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
43	Công ty cổ phần giải pháp năng lượng VinES (i)	100,00	99,88	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
44	Công ty TNHH Nam Tráng Cát	100,00	99,12	Số 87 đường số 4, Khu đô thị ven sông Lạch Tray, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

(ii) Các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp như trình bày dưới đây:

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

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính này như đã trình bày tại Thuyết minh số 34.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng hóa xây dựng

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

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

Hàng hóa khác

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Lợi thế quyền khai thác mỏ	15 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	2 - 8 năm

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

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

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

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

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty tham gia góp vốn bằng tiền vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh, trong đó Công ty không có quyền kiểm soát tài sản/hoạt động hợp tác kinh doanh, đồng thời Công ty hưởng lợi ích kinh tế phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh của Sản phẩm hợp tác. Trong hợp đồng này, khoản góp vốn bằng tiền của Công ty vào hợp đồng hợp tác đầu tư sẽ được ghi nhận là khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm Công ty thực hiện góp vốn.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con ghi nhận và đánh giá nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng rủi ro lớn như một khoản dự phòng và khoản dự phòng được lập riêng biệt cho từng hợp đồng có rủi ro lớn.

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

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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

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

3.18 *Cổ phiếu mua lại của chính mình*

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.

3.19 *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 có quyết định của Hội đồng quản trị (đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua), và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

3.21 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

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

3.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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 được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế hoặc từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

3.22 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.23 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.24 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

3.25 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.26 Các bên liên quan

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

3.27 Chia tách công ty

Giao dịch chia tách công ty trong trường hợp Công ty là Công ty bị tách được thực hiện như sau:

- Tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào các khoản mục tương ứng trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày chia tách;
- Phần chênh lệch giữa tài sản, nợ phải trả chuyển sang cho công ty được tách được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Công ty; và
- Không có lãi lỗ phát sinh từ giao dịch chia tách.

3.28 Chi phí phát hành trái phiếu

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Tiền mặt	3.605	3.236
Tiền gửi ngân hàng	45.517.079	18.738.669
Các khoản tương đương tiền	7.658.299	30.344.693
TỔNG CỘNG	53.178.983	49.086.598

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư và tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1.9%/năm đến 4.75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025; từ 1.6%/năm đến 4.75%/năm).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Giá gốc	Số cuối kỳ Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Đơn vị tính: Triệu VND		
				Số đầu kỳ (Trình bày lại) Giá trị có thể thu hồi	Số đầu kỳ (Trình bày lại) Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-	-	-	-	-
Cho vay đối tác	2,458,510	2,458,510	-	139,000	139,000	-
Lãi từ cho vay ngắn hạn	1,034,293	1,034,293	-	4,265,937	4,265,937	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	2,227,576	2,227,576	-	1,075,100	1,075,100	-
TỔNG CỘNG	5,720,379	5,720,379	-	7,739,215	7,739,215	-

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 có kỳ hạn gốc từ trên 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 7,1%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,5%/năm đến 6%/năm).

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	Giá gốc	Số cuối kỳ Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Đơn vị tính: Triệu VND		
				Số đầu kỳ (Trình bày lại) Giá trị có thể thu hồi	Số đầu kỳ (Trình bày lại) Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 32)	9,631,449	9,631,449	-	6,000,000	6,000,000	-
Cho vay đối tác	-	-	-	1,345	1,345	-
Lãi từ cho vay ngắn hạn	30,657	30,657	-	16,126	16,126	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	338,700	338,700	-	2,500	2,500	-
TỔNG CỘNG	10,000,806	10,000,806	-	6,019,971	6,019,971	-

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 có kỳ hạn gốc trên 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,75%/năm đến 8% (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,75%/năm).

5.2 Đầu tư ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Đầu tư vào đơn vị khác (*)	75,000	75,000	-	-	-
(Thuyết minh số 32)	75,000	75,000	75,000	75,000	-
TỔNG CỘNG					

(*) Thể hiện khoản đầu tư góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP cho mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	9.839.478	10.700.924
Phải thu từ dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	12.616.871	6.469.603
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	6.476.722	4.467.081
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	179.186	87.989
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	494.778	405.749
Phải thu khác	820.009	1.211.447
TỔNG CỘNG	30.427.024	23.342.793
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>25.886.400</i>	<i>19.009.208</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>4.540.624</i>	<i>4.333.585</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(127.871)	(121.335)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trả trước cho người bán	123.222.244	67.321.002
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	82.893	92.377
TỔNG CỘNG	123.305.137	67.413.379
Dự phòng trả trước cho người bán	-	(220)

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Ngắn hạn:		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	93.071.594	91.065.995
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	19.942.580	15.687.685
Phải thu từ lợi nhuận chia sẻ và lãi khác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.918.194	4.883.373
Phải thu từ các khoản thu, chi hộ	5.978.791	1.990.028
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	496.148	496.148
Phải thu khác	1.825.161	3.116.419
TỔNG CỘNG	127.232.468	117.239.648
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(144.973)	(144.974)
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>124.350.100</i>	<i>115.289.295</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>2.882.368</i>	<i>1.950.353</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	13.786.232	14.006.941
Phải thu từ hợp đồng thuê tài chính	24.381.944	22.114.106
Phải thu khác	3.786.604	4.691.251
TỔNG CỘNG	41.954.780	40.812.298
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i>	<i>83.205</i>	<i>911.684</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>41.871.575</i>	<i>39.900.614</i>

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	176.519.869	-	106.955.459	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	20.761.949	-	13.572.803	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	6.586.287	(7.073)	9.345.047	(7.073)
Bất động sản mua để bán (iii)	122.266	(1.190)	120.931	(1.190)
Hàng tồn kho khác (iv)	2.843.447	(97.185)	1.525.777	(97.185)
TỔNG CỘNG	206.833.818	(105.448)	131.520.017	(105.448)

(i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, giá mua các công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long, Dự án Khu đô thị Ven Vịnh Cam Ranh, Dự án Vinhomes Green Paradise, Dự án Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Dự án Vinhomes Grand Park, Dự án Vinhomes Golden City, Dự án Vinhomes Green City và một số dự án khác.

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

(iii) Bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản tại Miền Bắc.

(iv) Chủ yếu bao gồm giá trị hàng hóa, vật liệu cung cấp cho chủ đầu tư của các dự án, các sản phẩm từ hoạt động khai thác sản xuất đá và các hàng hóa khác.

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

10. CHI PHÍ CHỜ PHẢN BÓ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bán giao	1.634.751	1.302.819
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu	871.311	502.197
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	630.415	173.379
TỔNG CỘNG	3.136.477	1.978.395
Dài hạn:		
Tiền thuê đất (i)	2.372.310	2.581.539
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.612.382	1.289.519
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	356.347	330.709
TỔNG CỘNG	4.341.039	4.201.767

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

11. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	126.426.636	88.791.672
Tài sản ngắn hạn khác	493.775	956.337
TỔNG CỘNG	126.920.411	89.748.009
<i>Trong đó</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	101.506.590	88.689.397
Đặt cọc cho các bên liên quan	25.413.821	1.058.612
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	172.572.234	66.309.587
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)	1.032.336	1.032.336
Tài sản khác	5.598.925	-
TỔNG CỘNG	179.203.495	67.341.923
<i>Trong đó</i>		
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	60.731.000	53.402.000
Đặt cọc cho các bên khác	118.472.495	13.939.923

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản đặt cọc 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.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ (trình bày lại)	14.326.258	6.901.932	3.677.075	39.062	60.885	25.005.212
Mua mới	18.126	513.321	487.620	253	30.810	1.050.130
Xây dựng cơ bản hoàn thành trong kỳ	356.507	110.166	2.187	-	-	468.860
Thanh lý, nhượng bán	(1.305.043)	(277.621)	(9.513)	(1.008)	(5.817)	(1.599.002)
Thay đổi khác	27.852	101.517	(416)	(146)	3.910	132.717
Số dư cuối kỳ	13.423.700	7.349.315	4.156.953	38.161	89.788	25.057.917
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ (trình bày lại)	1.406.402	1.403.856	534.158	31.917	58.395	3.434.728
Khấu hao trong kỳ	216.800	437.173	250.782	596	9.248	914.599
Thanh lý, nhượng bán	(120.164)	(144.507)	(4.048)	(1.008)	(3.741)	(273.468)
Thay đổi khác	(6.545)	(26.089)	8.712	(167)	563	(23.526)
Số dư cuối kỳ	1.496.493	1.670.433	789.604	31.336	64.465	4.052.333
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	12.919.856	5.498.076	3.142.917	7.145	2.490	21.570.484
Số dư cuối kỳ	11.927.207	5.678.882	3.367.349	6.823	25.323	21.005.584

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	16.719.975	2.004.119	18.724.094
Xây dựng cơ bản hoàn thành	1.607.050	197.731	1.804.781
Thanh lý, nhượng bán	(1.622.878)	(422.311)	(2.045.189)
Thay đổi khác	156.881	465.000	621.881
Số dư cuối kỳ (i)	16.861.028	2.244.539	19.105.567
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	1.691.098	1.113.599	2.804.697
Khấu hao trong kỳ	391.136	319.045	710.181
Thanh lý, nhượng bán	(154.199)	(219.805)	(374.004)
Thay đổi khác	70.282	16.318	86.600
Số dư cuối kỳ (i)	1.998.318	1.229.156	3.227.474
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	15.028.877	890.520	15.919.397
Số dư cuối kỳ (i)	14.862.710	1.015.383	15.878.093

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

Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 2.869 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 864 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay và các khoản nhận đặt cọc nhằm đầu tư xây dựng các dự án. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay và khoản nhận đặt cọc có lãi suất từ 7,4%/năm đến 15%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

Dự án	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án Vinhomes Green Paradise	19.687.492	10.883.621
Dự án Vinhomes City Royal	18.426.223	15.367.708
Dự án Vinhomes Sài Gòn Park	8.283.726	19.891.667

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026		Đơn vị tính: Triệu VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)	
	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	194.300	-	192.819	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	50.954.212	-	43.076.307	-
- Đầu tư góp vốn hợp tác phát triển (i) (Thuyết minh số 32)	40.525.962	-	30.854.211	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)	10.428.250	-	12.222.096	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (Thuyết minh số 5.2)	10.000.806	-	6.019.971	-
TỔNG CỘNG	61.149.318	-	49.289.097	-

(i) Thể hiện các khoản đầu tư góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, các công ty con trong cùng Tập đoàn và các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP cho mục đích hợp tác phát triển các dự án bất động sản.

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
Quý II năm 2026

B09a-DN/HN

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

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

STT	Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	(*)	40,00	38,86	Thôn 13, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác, chế biến, kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Vin3S ("Công ty Vin3S")	8.799.063	47,51	47,51	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

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

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

	Giá trị đầu tư vào		Đơn vị tính: Triệu VND
	Công ty Tường Phú	Công ty Vin3S	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:			
Số đầu kỳ	89.281	87.990	177.271
Số cuối kỳ	89.281	87.990	177.271
Phân lũy kê lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu kỳ	(1.976)	17.524	15.548
Phân (lỗ)/lợi nhuận từ công ty liên kết	(283)	1.764	1.481
Số cuối kỳ	(2.259)	19.288	17.029
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	87.305	105.514	192.819
Số cuối kỳ	87.022	107.278	194.300

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

Quý II năm 2026

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026				Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)
Công ty Cổ phần VYHT ("Công ty VYHT") (*)	19,93	19,93	2.836.345	-	19,93	19,93	2.836.345	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam (*)	19,82	19,82	614.959	-	19,82	19,82	614.959	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 (*) (**)	19,83	19,83	1.142.387	-	19,83	19,83	2.593.324	-
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY") (*)	19,91	19,91	2.326.779	-	19,91	19,91	2.326.779	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam (*)	19,73	19,73	2.081.433	-	19,73	19,73	2.081.433	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	4,66	4,66	900.144	-	4,66	4,66	900.144	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavince (*)	1,00	1,00	22.223	-	1,00	1,00	22.223	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam (*)	10,00	10,00	363.620	-	10,00	10,00	363.620	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Giải trí Newlife ("Công ty Newlife") (*)	10,00	10,00	50.500	-	10,00	10,00	50.500	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (*) (**)	-	-	-	-	-	51,00	342.909	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BDS Thăng Long") (*)	10,00	10,00	13.500	-	10,00	10,00	13.500	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long (*) (**)	1,50	1,50	76.360	-	1,50	1,50	76.360	-
TỔNG CỘNG			10.428.250	-			12.222.096	-

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh								Đơn vị tính: triệu VND
	Công ty Sinh Thái	Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty Quần lý Vinhomes	Công ty Tân Liên Phát	Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty Bảo Lai	Tổng cộng	
Nguyên giá									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	200.770	1.466.560	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	369.867	288.149	1.235	115.728	337.767	153.044	200.770	1.466.560	
Phân bổ lũy kế									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	334.358	260.485	1.118	91.600	267.348	116.082	101.264	1.172.255	
Phân bổ trong kỳ	18.443	14.368	62	5.771	16.842	7.631	10.969	74.085	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	352.801	274.853	1.180	97.371	284.190	123.713	112.233	1.246.340	
Giá trị còn lại									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	35.509	27.664	117	24.128	70.419	36.962	99.506	294.305	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	17.066	13.296	55	18.357	53.577	29.331	88.537	220.220	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả cho người bán	22.888.271	19.286.158
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.536.407	675.317
TỔNG CỘNG	24.424.678	19.961.475

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	86.412.984	55.675.778
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	59.026.363	30.987.601
Các khoản người mua trả tiền trước khác	440.946	939.290
TỔNG CỘNG	145.880.293	87.602.669
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	105.897.689	69.784.337
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	39.982.604	17.818.332
Dài hạn		
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	5.016.076	6.486.026
TỔNG CỘNG	5.016.076	6.486.026
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước dài hạn của các bên khác	3.203.905	949.876
Trả trước dài hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.812.171	5.536.150

(i) Đây chủ yếu là số dư 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 và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

20. 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	8.064.869	11.279.935	(7.948.095)	11.396.709
Thuế giá trị gia tăng	2.356.131	8.106.380	(6.378.473)	4.084.038
Các loại thuế khác	3.760.866	12.162.735	(10.862.617)	5.060.984
TỔNG CỘNG	14.181.866	31.549.050	(25.189.185)	20.541.731

	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.121	21.761	(23.332)	10.550
Các loại thuế khác	43.964	35.545	(24.913)	54.596
TỔNG CỘNG	56.085	57.306	(48.245)	65.146

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Triệu VND

Ngắn hạn

Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác

Ngày 30 tháng 6 năm 2026 Ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Trình bày lại)

Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản

Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả

Trích trước các khoản chi phí khác

TỔNG CỘNG

Dài hạn

Trích trước cho lãi vay phải trả

Trích trước các khoản chi phí khác

TỔNG CỘNG

60.947.965	52.503.769
3.211.983	4.732.684
2.225.218	1.479.767
2.160.043	2.077.510
68.545.209	60.793.730
274.481	-
76	1.155
274.557	1.155

22. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	230.254	233.168
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	78.323	78.071
Doanh thu chưa thực hiện khác	13.351	5.719
TỔNG CỘNG	321.928	316.958
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	188.565	210.034
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	150.773	154.029
TỔNG CỘNG	339.338	364.063

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Ngắn hạn:		
Phải trả từ lợi nhuận chia sẻ và các nghĩa vụ khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	27.191.771	31.551.461
Nhận góp vốn và đặt cọc theo thỏa thuận (i)	134.335.535	51.358.795
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (ii)	20.481.633	17.317.798
Các khoản phải trả từ chỉ hộ	41.925.255	8.224.792
Kinh phí bảo trì phải trả (iii)	1.989.787	1.901.717
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.376.935	6.024.007
TỔNG CỘNG	231.300.916	116.378.570
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác</i>	<i>164.824.196</i>	<i>84.836.965</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>66.476.720</i>	<i>31.541.605</i>
Dài hạn:		
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan (i)	76.217.413	66.117.500
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho mục đích thuê bất động sản	18.660.113	14.959.622
Các khoản phải trả khác	244.715	458.022
TỔNG CỘNG	95.122.241	81.535.144
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>59.116.240</i>	<i>66.510.432</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>36.006.001</i>	<i>15.024.712</i>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 khác liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con;

(ii) Số dư chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn và chuyển nhượng cổ phần từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận, từ việc kinh doanh các cấu phần bất động sản tại một số dự án;

(iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty và các công ty con hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Công ty Cổ phần Vinhomes

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

Quý II năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

24. VAY	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng	29.054.081	29.054.081	41.474.968	(21.631.176)	48.897.873	48.897.873
(Thuyết minh số 24.1)						
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	1.874.015	1.874.015	3.042.356	(1.110.007)	3.806.364	3.806.364
(Thuyết minh số 24.1)						
Vay từ các đối tác đến hạn trả	-	-	2.430.550	(30.000)	2.400.550	2.400.550
(Thuyết minh số 24.2)						
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	12.440.964	12.440.964	4.019.968	(8.500.000)	7.960.932	7.960.932
(Thuyết minh số 24.3)	7.808	7.808	12.339	(7.652)	12.495	12.495
Nợ thuế tài chính đến hạn trả	43.376.868	43.376.868	50.988.181	(31.278.835)	63.086.214	63.086.214
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng	56.823.787	56.823.787	8.465.530	(3.925.962)	61.363.355	61.363.355
(Thuyết minh số 24.1)						
Vay dài hạn từ các đối tác	3.430.550	3.430.550	-	(2.430.550)	1.000.000	1.000.000
(Thuyết minh số 24.2)						
Trái phiếu phát hành	42.656.944	42.656.944	51.290.487	(3.974.921)	89.972.510	89.972.510
(Thuyết minh số 24.3)	34.605	34.605	1.798	(5.024)	31.379	31.379
Nợ thuế tài chính dài hạn	102.945.886	102.945.886	59.757.815	(10.336.457)	152.367.244	152.367.244
TỔNG CỘNG	146.322.754	146.322.754	110.745.996	(41.615.292)	215.453.458	215.453.458

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
Quý II năm 2026

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	11.163.368	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 4 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam	VND	5.957.400	Từ tháng 4 năm 2027 đến tháng 5 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	5.495.144	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	4.685.427	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	3.441.807	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	3.272.284	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	3.020.000	Từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 5 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.886.340	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	2.279.221	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 4 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	2.068.107	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.795.156	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(i)
Ngân Hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	VND	1.419.301	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(i)
Ngân Hàng Mizuho Bank, Ltd	USD	1.314.775	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026	Không
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	99.543	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	Không
TỔNG CỘNG		48.897.873		

Khoản vay

Khoản vay không có tài sản đảm bảo
Khoản vay có tài sản đảm bảo

Loại tiền
USD
VND

Lãi suất

Lãi suất 5,83%/năm đến 11,50%/năm
Lãi suất 7,5%/năm đến 15%/năm

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng bảo lãnh và một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; quyền tài sản của dự án và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ		Kỳ hạn trả gốc	Tai sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	VND	21.400.000	Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 7 năm 2030	(i)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	VND	19.500.000	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 9 năm 2030	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	12.498.004	Từ tháng 7 năm 2027 đến tháng 7 năm 2032	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	2.895.428	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 4 năm 2027	
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.462.500	Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 11 năm 2030	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	492.500	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.740.081	Từ tháng 3 năm 2028 đến tháng 12 năm 2035	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	104.573	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	VND	3.341.394	Tháng 12 năm 2027	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	353.929	Từ tháng 9 năm 2027 đến tháng 3 năm 2028	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	313.863	Từ tháng 3 năm 2027 đến tháng 6 năm 2027	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	67.447	Tháng 12 năm 2032	(i)
TỔNG CỘNG		65.169.719		
Trong đó:				
Vay dài hạn		61.363.355		
Vay dài hạn đến hạn trả		3.806.364		

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

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất 6, 1%/năm đến 14%/năm

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng một số cổ phần của một số công ty trong Tập đoàn; quyền tài sản từ một phần của dự án; một số tài sản có định hữu hình, một số hàng tồn kho và một số lợi ích khác liên quan đến các tài sản này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

B09a-DN/HN

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay từ các đối tác

Chủ yếu bao gồm:

- Các khoản đi vay ngắn hạn từ các đối tác với tổng giá trị 2.408 tỷ VND, chịu lãi suất từ 8-12% và đáo hạn tại tháng 9 năm 2026, tháng 1 năm 2027 và tháng 3 năm 2027
- Các khoản đi vay dài hạn từ các đối tác với tổng giá trị 1.000 tỷ VND, chịu lãi suất từ 9,5% và đáo hạn tại tháng 12 năm 2027

24.3 Trái phiếu phát hành

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
Trái phiếu dài hạn phát hành	97.933.442	55.097.908
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(7.960.932)	(12.440.964)
TỔNG CỘNG	89.972.510	42.656.944

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	14.149.001	Tháng 6 năm 2028	Lãi suất thả nổi	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	7.911.148	Tháng 2 năm 2029	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	6.924.615	Tháng 11 năm 2028	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	6.451.125	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	5.917.572	Tháng 10 năm 2028	Lãi suất thả nổi	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	4.443.663	Tháng 12 năm 2028	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.969.875	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	3.854.516	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12.5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	3.845.711	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12.5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	2.988.768	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.955.074	Tháng 5 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.374.817	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán LPBank	2.087.144	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi	(ii)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.983.643	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.983.129	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.971.556	Tháng 5 năm 2029	Lãi suất cố định 12.5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.971.306	Tháng 5 năm 2029	Lãi suất cố định 12.5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.971.033	Tháng 5 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.970.888	Tháng 5 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.970.833	Tháng 5 năm 2028	Lãi suất cố định 12.5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.970.833	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất cố định 12.5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.970.157	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(iii)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.970.042	Tháng 8 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(iii)	

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

B09a-DN/HN

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	1.918.091	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12.5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Tái sản phẩm bảo (i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.888.804	Tháng 8 năm 2026	Lãi suất cố định 12.5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	1.109.000	Tháng 5 năm 2029	Lãi suất cố định 12.5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	996.216	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu	Không
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	985.108	Tháng 5 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	985.008	Tháng 5 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	985.004	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	984.996	Tháng 8 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán LPBank	474.766	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất thả nổi	(i)
TỔNG CỘNG	97.933.442			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	89.972.510			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	7.960.932			

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

B09a-DN/HN

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và tài khoản thương mại thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một tài sản thuộc sở hữu của một công ty trong cùng Tập đoàn, tài khoản doanh thu tại một ngân hàng thương mại trong nước, các khoản phải thu được từ tài sản này.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

25.1 Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

25.2 Dự phòng phải trả dài hạn

Số dự dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa các bất động sản để bán tại các dự án của Công ty và các công ty con theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán các bất động sản để bán.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình 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 chưa phân phối sau thuế	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Đơn vị tính: Triệu VND						
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2025	41.074.120	(6.755.610)	1.111.316	167.205.815	18.108.334	220.743.975
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	10.196.992	680.440	10.877.432
- Chia cổ tức bởi công ty con cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	(1.093.782)	(1.093.782)
- Giám do bán công ty con	-	-	-	-	(30.829)	(30.829)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	262.679	(262.679)	-
- Tặng khác	-	-	-	9.003	-	9.003
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	41.074.120	(6.755.610)	1.116.316	177.669.489	17.401.484	230.505.799
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2026	41.074.120	(6.755.610)	1.116.316	202.644.241	11.137.640	249.216.707
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	48.135.096	3.956.855	52.091.951
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	-	-	(1.812.852)	(759.386)	(2.572.238)
- Giám do chia cổ tức	-	-	-	(24.644.472)	(86.790)	(24.731.262)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	41.074.120	(6.755.610)	1.121.316	224.317.013	14.248.319	274.005.158

Theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHCGĐ-VHM ngày 21 tháng 04 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án chia trả cổ tức bằng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lấy kể đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo hình thức:

- Chi trả cổ tức bằng tiền mặt: 60% vốn điều lệ, tương đương 24.644.472 tỷ đồng
- Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu: tỷ lệ 100% (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu được nhận 1 cổ phiếu mới)

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	41.074.120	41.074.120
Số cuối kỳ	41.074.120	41.074.120

26.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.107.412.004	4.107.412.004
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.107.412.004	4.107.412.004
Cổ phiếu phổ thông	4.107.412.004	4.107.412.004
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.107.412.004	4.107.412.004
Cổ phiếu phổ thông	4.107.412.004	4.107.412.004
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý II năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý II năm 2025 (Trình bày lại)
Tổng doanh thu	52.721.631	18.315.505
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	39.548.019	9.903.708
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	8.704.284	4.082.112
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.854.828	824.918
Doanh thu từ tư vấn, môi giới bất động sản và khác	2.614.500	3.504.767
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	52.721.631	18.315.505

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý II năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý II năm 2025
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, đầu tư khác	2.843.286	1.164.730
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.712.395	2.602.945
Thu nhập khác	257.417	5.502.990
TỔNG CỘNG	4.813.098	9.270.665

27.3 Lãi/(Lô) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư

	Quý II năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý II năm 2025 (Trình bày lại)
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	2.189.230	659.456
Lãi/lô của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	1.860.572	295.633

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý II năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý II năm 2025 (Trình bày lại)
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	7.968.411	6.690.671
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	7.120.507	3.697.334
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	911.007	682.706
Giá vốn từ tư vấn, môi giới bất động sản và khác	1.989.335	3.422.898
TỔNG CỘNG	17.989.260	14.493.609

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý II năm 2026

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý II năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý II năm 2025 (Trình bày lại)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	3.967.381	2.453.498
Chi phí tài chính khác	1.325.643	989.064
TỔNG CỘNG	5.293.024	3.442.562

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

	Quý II năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý II năm 2025 (Trình bày lại)
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, bảo lãnh và hoa hồng môi giới bất động sản và quảng cáo tiếp thị	473.196	160.029
Chi phí bán hàng khác	8.995	58.206
	482.191	218.235
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	289.323	81.596
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	48.632	47.207
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	231.623	818.922
	569.578	947.725
TỔNG CỘNG	1.051.769	1.165.960

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

	Quý II năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý II năm 2025 (Trình bày lại)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.237.235	516.061
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	136.807	291.549
TỔNG CỘNG	6.374.042	807.610

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh	75.000	75.000
			75.000	75.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)				
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng, phí tư vấn và phải thu khác	2.086.216	2.356.998
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng, phí tư vấn và phải thu khác	2.069.322	1.221.235
Công ty Cổ phần Sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan khác	77.827	50.930
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản, doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.589	226.761
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	126.670	477.661
			4.540.624	4.333.585
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích cung cấp hàng hóa dịch vụ	38.801	67.631
Các bên liên quan khác		Trả trước chi phí khác	44.092	24.746
			82.893	92.377

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

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

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

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

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 khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ Phần Trung Tâm Hội Chợ Triển Lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	1.843.631	939.163
Công ty VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	770.163	726.869
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	268.574	284.321
			2.882.368	1.950.353

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	16.351.225	13.696.232
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.043.625	3.998.777
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	22.868.822	20.645.885
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác từ hợp đồng thuê tài chính	1.394.489	1.376.907
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	213.414	182.813
			41.871.575	39.900.614

Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty đồng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	25.200.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	213.821	1.058.612
			25.413.821	1.058.612

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

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

Quý II năm 2026

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	60.731.000	28.202.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư	Công ty đồng chủ sở hữu	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	25.200.000
			60.731.000	53.402.000

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	419.374	468.856
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	699.893	24.036
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	250.968	129.818
Các bên liên quan khác		Các khoản phải mua hàng hóa, dịch vụ	166.172	52.607
			1.536.407	675.317

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)

Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	22.950.410	12.500.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	16.507.347	4.319.261
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	524.847	619.218
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng xanh VinEG	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	-	379.853
			39.982.604	17.818.332

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý II năm 2026

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Người mua trả tiền trước dài hạn (Thuyết minh số 19.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	-	4.000.000
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước theo các hợp đồng xây dựng	1.812.171	1.536.150
			1.812.171	5.536.150
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	18.807.883	22.307.883
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả từ thu chi hộ Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	39.170.667 5.410.000	6.791.841 -
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải trả khác	767.670	736.376
Các bên liên quan khác		Các khoản phải trả khác	2.320.500	1.705.505
			66.476.720	31.541.605
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	18.325.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.275.000	-
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	4.036.896	4.382.505
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	7.760.235	7.033.337
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng tài sản	3.608.870	3.608.870
			36.006.001	15.024.712

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

32.2 Chi tiết các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với các bên liên quan (Thuyết minh số 5)

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Đáo hạn
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.296.646	12%	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2027
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.188.000	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty Cổ phần Vinsmart Future	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.299.584	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.317.220	12%	Tháng 8 năm 2027
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	530.000	12%	Tháng 8 năm 2027
		9.631.449		

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	21.994.082	21.994.082
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	10.653.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	2.790.000	2.790.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	3.845.941	4.667.184
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Góp vốn hợp tác đầu và tư kinh doanh	1.242.939	1.402.945
			40.525.962	30.854.211

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	48.135.096	10.196.991
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	48.135.096	10.196.991
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.214.824.008	8.214.824.008
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.214.824.008	8.214.824.008
		Đơn vị tính: VND
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Trình bày lại)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.860	1.241

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

34. THÔNG TIN SO SÁNH

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÀI SẢN	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (được trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	496.890.087	(6.665.622)	490.224.465
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	49.961.891	(875.293)	49.086.598
1. Tiền	18.741.905	-	18.741.905
2. Các khoản tương đương tiền	31.219.986	(875.293)	30.344.693
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.259.178	5.555.037	7.814.215
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.259.178	5.480.037	7.739.215
2. Đầu tư ngắn hạn khác	-	75.000	75.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	219.949.950	(12.220.659)	207.729.291
1. Phải thu ngắn hạn của khách	23.488.063	(145.270)	23.342.793
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.404.937	(4.404.937)	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	124.910.100	(7.670.452)	117.239.648
V. Tài sản ngắn hạn khác	93.304.499	875.293	94.179.792
1. Tài sản ngắn hạn khác	88.872.716	875.293	89.748.009
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	290.967.180	6.473.083	297.440.263
I. Các khoản phải thu dài hạn	71.613.853	(30.801.555)	40.812.298
1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.001.345	(6.001.345)	-
2. Phải thu dài hạn khác	65.612.508	(24.800.210)	40.812.298
II. Tài sản cố định	22.356.422	301.842	22.658.264
1. Tài sản cố định hữu hình	21.268.642	301.842	21.570.484
Nguyên giá	24.605.666	399.546	25.005.212
Giá trị hao mòn lũy kế	(3.337.024)	(97.704)	(3.434.728)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	12.417.414	36.871.683	49.289.097
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.222.096	30.854.211	43.076.307
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	2.499	6.017.472	6.019.971
VI. Tài sản dài hạn khác	72.737.659	101.114	72.838.773
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	4.100.653	101.114	4.201.767
C. NỢ PHẢI TRẢ	538.640.560	(192.539)	538.448.021
I. Nợ ngắn hạn	343.090.159	(192.539)	342.897.620
1. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	6.222	6.222
2. Phải trả ngắn hạn khác	116.577.331	(198.761)	116.378.570
II. Nợ dài hạn	195.550.401	-	195.550.401
1. Chi phí phải trả dài hạn	66.245	(65.090)	1.155
2. Phải trả dài hạn khác	81.470.054	65.090	81.535.144

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

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

Vào tháng 7 năm 2026, Công ty đã chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 60% vốn điều lệ. Cũng trong tháng 7 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, tỷ lệ thực hiện là 1:1 và ngày đăng ký cuối cùng là ngày 7 tháng 8 năm 2026.

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

Phê duyệt ngày 30 tháng 7 năm 2026



Bùi Huy Phúc
Người lập



Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

Vinhomes Joint Stock Company

Interim consolidated financial statements

Quarter II 2026

Vinhomes Joint Stock Company

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Interim consolidated statement of financial statement	4 - 7
Interim consolidated income statement	8 - 9
Interim consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to the interim consolidated financial statements	12 - 67

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law of Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 0103022741 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 6 March 2008. The Company subsequently received Enterprise Registration Certificate No. 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company. The Company subsequently also received amended Enterprise Registration Certificates with the the 40th amendment dated 29 April 2026 as the latest.

The current principal activities of the Company are to develop real estate property for sale, provide leasing of offices, render real estate management and related services, provide general contractor services, consulting and designing construction services, supervision and construction management services.

The Company's head office is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam and independent branches at:

- Dream City Eco-Urban Area in Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam.
- Ha Noi Street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Vietnam
- Vinhomes Global Gate Hạ Long Project, Tuan Chau Ward, Quang Ninh Province, Vietnam.

Vingroup JSC is the Company's parent. Vingroup JSC and its subsidiaries are hereby referred as "the Group".

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the period and at the date of this report are:

Mr. Pham Thieu Hoa	Chairman
Ms. Nguyen Dieu Linh	Member
Mr. Pham Nhat Vuong	Member
Ms. Cao Thi Ha An	Member
Ms. Nguyen Thu Hang	Member
Mr. Varun Kapur	Independent Board Member
Mr. Mueen Uddeen	Independent Board Member
Mr. Hoang D. Quan	Independent Board Member

SUPERVISORY BOARD

Members of the Supervisory Board during the period and at the date of this report are:

Mr. Tran Minh Anh	Head of Supervisory Board
Ms. Hoang Thi Phuong	Member
Ms. Pham Ngoc Lan	Member

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION (continued)

MANAGEMENT

Members of the Management during the period and at the date of this report are:

Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer
Ms. Mai Thu Thuy	Deputy Chief Executive Officer
Mr. Dang Minh Hai	Deputy Chief Executive Officer

LEGAL REPRESENTATIVES

The legal representatives of the Company during the period and at the date of this report are:

Mr. Pham Thieu Hoa	Chairman
Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer
Mr. Dang Minh Hai	Deputy Chief Executive Officer

Vinhomes Joint Stock Company

REPORT OF MANAGEMENT

Management of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is pleased to present this report and the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the six-month period ended 30 June 2026.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the interim consolidated financial statements of each financial period which give a true and fair view of the interim consolidated financial position of the Company and its subsidiaries and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the period. In preparing those consolidated financial statements, management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the interim consolidated financial statements; and
- ▶ prepare the interim consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company and its subsidiaries will continue its business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the interim consolidated financial position of the Company and its subsidiaries and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and its subsidiaries and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying interim consolidated financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying interim consolidated financial statements give a true and fair view of the interim consolidated financial position of the Company and its subsidiaries as at 30 June 2026, and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the three-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

For and on behalf of management:



Nguyễn Thu Hang
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam
30 July 2026

Vinhomes Joint Stock Company

B01a-DN/HN

INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

Currency: VND million

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance (Restated)
100	A. CURRENT ASSETS		679,446,005	490,224,465
110	I. Cash and cash equivalents	4	53,178,983	49,086,598
111	1. Cash		45,520,684	18,741,905
112	2. Cash equivalents		7,658,299	30,344,693
120	II. Short-term investments	5	5,795,379	7,814,215
123	1. Short-term held-to-maturity investments	5.1	5,720,379	7,739,215
125	2. Short-term other investments	5.3	75,000	75,000
130	III. Current accounts receivables		280,691,785	207,729,291
131	1. Short term trade receivables	6	30,427,024	23,342,793
132	2. Short term advances to suppliers	7	123,305,137	67,413,379
135	3. Other short-term receivables	8	127,232,468	117,239,648
136	4. Provision for doubtful short-term receivables		(272,844)	(268,529)
140	IV. Inventories	9	206,728,370	131,414,569
141	1. Inventories		206,833,818	131,520,017
142	2. Provision for obsolete inventories		(105,448)	(105,448)
160	V. Other current assets		133,051,488	94,179,792
161	1. Short-term unallocated expenses	10	3,136,477	1,978,395
162	2. Value-added tax deductible		2,929,454	2,397,303
163	3. Tax and other receivables from the State	20	65,146	56,085
165	4. Other current assets	11	126,920,411	89,748,009

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued)

As at 30 June 2026

Currency: VND million

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance (Restated)
200	B. NON-CURRENT ASSETS		431,290,201	297,440,263
210	I. Long-term receivables		41,954,780	40,812,298
215	1. Other long-term receivables	8	41,954,780	40,812,298
220	II. Fixed assets		22,073,105	22,658,264
221	1. Tangible fixed assets	13	21,005,584	21,570,484
222	- Cost		25,057,917	25,005,212
223	- Accumulated depreciation		(4,052,333)	(3,434,728)
224	2. Finance lease fixed assets		70,891	67,671
225	- Cost		76,310	68,995
226	- Accumulated depreciation		(5,419)	(1,324)
227	3. Intangible fixed assets		996,630	1,020,109
228	- Cost		1,501,181	1,484,761
229	- Accumulated depreciation		(504,551)	(464,652)
240	III. Investment properties	14	15,878,093	15,919,397
241	1. - Cost		19,105,567	18,724,094
242	2. - Accumulated depreciation		(3,227,474)	(2,804,697)
250	IV. Long-term assets in progress		105,390,268	95,922,434
252	1. Construction in progress	16	105,390,268	95,922,434
260	V. Long-term investments		61,149,318	49,289,097
262	1. Investments in associates, joint ventures	17.1	194,300	192,819
263	2. Investments in other entities	17.2	50,954,212	43,076,307
265	3. Long-term Held-to-maturity	5.2	10,000,806	6,019,971
270	VI. Other long-term assets		184,844,637	72,838,773
271	1. Long-term prepaid expenses	10	4,341,039	4,201,767
272	2. Deferred tax assets		1,079,883	1,000,778
274	3. Other long-term assets	11	179,203,495	67,341,923
279	4. Goodwill	18	220,220	294,305
280	TOTAL ASSETS		1,110,736,206	787,664,728

Vinhomes Joint Stock Company

B01a-DN/HN

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued)

As at 30 June 2026

Currency: VND million

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance (Restated)
300	C. LIABILITIES		836,731,048	538,448,021
310	I. Current liabilities		579,131,000	342,897,620
311	1. Short term trade payables	19.1	24,424,678	19,961,475
312	2. Short-term advances from customers	19.2	145,880,293	87,602,669
313	3. Dividends payable		24,701,183	6,222
314	4. Short-term Statutory obligations	20	20,541,731	14,181,866
316	5. Short-term accrued expenses	21	68,545,209	60,793,730
319	6. Short term unallocated revenues	22	321,928	316,958
320	7. Short-term other payables	23	231,300,916	116,378,570
321	8. Short-term loans and debts	24	63,086,214	43,376,868
322	9. Short-term provisions	25.1	328,848	279,262
330	II. Non-current liabilities		257,600,048	195,550,401
332	1. Long-term advances from customers	19.2	5,016,076	6,486,026
334	2. Long term accrued expenses	21	274,557	1,155
337	3. Long-term unallocated revenues	22	339,338	364,063
338	4. Other long-term liabilities	23	95,122,241	81,535,144
339	5. Long-term loans and debts	24	152,367,244	102,945,886
342	6. Deferred tax liabilities		2,446,567	2,171,918
343	7. Long-term provisions	25.2	2,034,025	2,046,209

Vinhomes Joint Stock Company

B01a-DN/HN

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)

As at 30 June 2026

Currency: VND million

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance (Restated)
400	D. OWNERS' EQUITY	26	274,005,158	249,216,707
411	1. Issued share capital		41,074,120	41,074,120
411a	- Shareholders of shares with voting rights		41,074,120	41,074,120
412	2. Share premium		(6,755,610)	(6,755,610)
419	3. Other funds belonging to owners' equity		1,121,316	1,116,316
420	4. Undistributed earnings		224,317,013	202,644,241
420a	- Undistributed earnings of prior year		177,994,766	167,200,815
420b	- Undistributed earnings of current period		46,322,247	35,443,426
429	5. Non controlling interest		14,248,319	11,137,640
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		1,110,736,206	787,664,728

Bui Huy Phuc
Preparer

Do Duc Hieu
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

Approved, 30 July 2026

3

Vinhomes Joint Stock Company
INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
Quarter II 2026

B02a-DN

Currency: VND million

Code	ITEMS	Notes	Quarter II 2026	Quarter II 2025 (Restated)	For the six-month period ended 30 June 2026	For the six-month period ended 30 June 2025 (Restate)
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	27.1	52,721,631	18,315,505	116,565,497	34,013,422
02	2. Deductions		-	-	-	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	27.1	52,721,631	18,315,505	116,565,497	34,013,422
11	4. Cost of goods sold and services rendered	28	(17,989,260)	(14,493,609)	(50,617,070)	(25,033,597)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		34,732,371	3,821,896	65,948,427	8,979,825
21	6. Income/(loss) from disposal of investment properties	27.3	328,658	363,823	482,188	363,823
22	7. Finance income	27.2	4,813,098	9,270,665	9,322,805	13,911,057
23	8. Finance expenses	29	(5,293,024)	(3,442,562)	(9,084,974)	(7,302,074)
24	- In which: Interest expense and bond issuance cost		(3,967,381)	(2,453,498)	(6,528,385)	(6,095,016)
25	9. Selling expenses	30	(482,191)	(218,235)	(854,067)	(950,432)
26	10. General and administrative expenses	30	(569,578)	(947,725)	(1,511,495)	(2,320,246)
30	11. Shares of profit of associates		371	582	1,482	1,545
31	12. Operating profit		33,529,705	8,848,444	64,304,366	12,683,498
32	13. Other income		339,126	361,754	408,727	533,827
40	14. Other expenses		(1,028,194)	(177,189)	(1,145,661)	(444,838)
50	15. Other profit/(loss)		(689,068)	184,565	(736,934)	188,989
51	16. Profit before tax	31	32,840,637	9,033,009	63,567,432	12,872,488
52	17. Current corporate income tax expense	31	(6,237,235)	(516,061)	(11,279,935)	(1,597,276)
60	18. Deferred income tax expense		(136,807)	(291,549)	(195,544)	(397,779)
61	19. Net profit after tax		26,466,595	8,225,399	52,091,953	10,877,433
62	20. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		22,583,150	7,508,039	48,135,096	10,196,991
70	21. Net profit after tax attributable to non-controlling interests		3,883,445	717,360	3,956,855	680,440

Vinhomes Joint Stock Company
INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
Quarter II 2026

B02a-DN

Currency: VND million

Code	ITEMS	Notes	Quarter II 2026	Quarter II 2025 (Restated)	For the six-month period ended 30 June 2026	For the six-month period ended 30 June 2025 (Restate)
71	22. Basic earning per share		2,749	914	5,860	1,241





Do Duc Hieu
Chief Accountant



Bui Huy Phuc
Preparer


Nguyen Thi Hang
Chief Executive Officer

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
Quarter II 2026

Currency: VND million

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2026	For the six-month period ended 30 June 2025
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		63,567,431	12,872,487
	Adjustments for:			
02	Depreciation of tangible fixed assets and investment properties and amortisation of intangible fixed assets (including amortisation of goodwill)		1,742,859	1,116,196
03	Provisions		43,716	(114,407)
04	Foreign exchange losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		1,775	197,129
05	Profits from investing activities		(9,521,083)	(13,337,376)
06	Interest and bond issuance expenses		6,528,385	6,095,016
08	Operating profit before changes in working capital		62,363,083	6,831,045
09	Increase/(decrease) in receivables		(81,883,586)	(1,142,942)
10	Increase in inventories		(75,578,263)	(16,988,557)
11	Increase/(decrease) in payables (other than interest, corporate income tax)		200,128,634	64,541,150
12	Decrease/(increase) in prepaid expenses		(1,297,353)	(1,265,626)
13	Decrease trading securities		-	2,128,250
14	Interest paid		(6,316,486)	(6,072,940)
15	Corporate income tax paid	20	(7,948,095)	(6,936,566)
20	Net cash flows from operating activities		89,467,954	41,093,814
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(11,882,946)	(4,360,084)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		5,294,048	2,070,910
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(10,241,072)	(23,372,248)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		8,252,718	8,285,151
25	Payments for investments in other entities (net of cash held by entity being acquired)		(163,564,996)	(43,858,257)
26	Proceeds from sale of investments in other entities (net of cash held by entity being disposed)		10,117,926	13,533,310
27	Interest and dividends received		7,973,543	17,616,878
30	Net cash flows used in investing activities		(154,050,779)	(30,084,340)
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	Drawdown of borrowings		100,992,526	36,568,894
34	Repayment of borrowings		(32,154,793)	(27,680,099)
36	Dividends paid and profit distributed		(162,523)	(6,500)
40	Net cash flows from financing activities		68,675,210	8,882,295

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
Quarter II 2026

Currency: VND million

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2026	For the six-month period ended 30 June 2025
50	Net increase in cash and cash equivalents		4,092,385	19,891,769
60	Cash and cash equivalents at beginning of the period		49,086,598	28,780,123
70	Cash and cash equivalents at end of the period	4	53,178,983	48,671,892



Bui Huy Phuc
Preparer



Do Duc Hieu
Chief Accountant



Approved, 30 July 2026.

Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

1. CORPORATE INFORMATION

Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law of Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 0103022741 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 6 March 2008. The Company subsequently received Enterprise Registration Certificate No. 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company. The Company subsequently also received amended Enterprise Registration Certificates with the 40th amendment dated 29 April 2026 as the latest.

The current principal activities of the Company are to develop real estate property for sale, provide leasing of offices, render real estate management and related services, provide general contractor services, consulting and designing construction services, supervision and construction management services.

The Company's head office is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam and independent branches at:

- Dream City Eco-Urban Area in Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam.
- Ha Noi Street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Vietnam
- Vinhomes Global Gate Ha Long Project, Tuan Chau Ward, Quang Ninh Province, Vietnam.

Vingroup JSC is the Company's parent. Vingroup JSC and its subsidiaries are hereby referred as "the Group".

The Company and its subsidiaries' normal course of business cycle of real estate development activity begins when the Company and its subsidiaries receive investment certificate, carries out land clearance and construction works until the project is completed. Accordingly, the normal course of business cycle of real estate development activity ranges from 12 months to 36 months.

The Company and its subsidiaries' normal course of business cycle of other activities is normally within 12 months.

The number of the Company's employees as at 30 June 2026: 14,296 (as at 31 December 2025: 12,799).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure

As at 30 June 2026, the Company has 44 subsidiaries (as at 31 December 2025: 43 subsidiaries). The information on these subsidiaries, along with the Company's direct and indirect voting rights and direct equity interest in each subsidiary is as follows:

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
1	Gia Lam Urban Development and Investment Limited Liability Company ("Gia Lam LLC") (i)	99.39	98.40	2nd Floor, Vincom Mega Mall Ocean Park Shopping Center in land plot CCTP-10 of Gia Lam Urban Project, Gia Lam Communes, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
2	Ecology Development and Investment Joint Stock Company ("Ecology JSC") (i)	99.00	99.00	No. 191, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
3	Vietnam Investment and Consulting Investment Joint Stock Company ("Vietnam Investment JSC") (i)	70.00	69.14	No. 191, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
4	Can Gio Tourist City Corporation ("Can Gio JSC") (i)	100.00	99.57	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Building, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
5	Tay Tang Long Real Estate Company Limited Liability Company ("Tay Tang Long LLC") (i) (ii)	100.00	90.00	No. 72, Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
6	Berjaya Vietnam International University Township Joint Stock Company	98.33	98.19	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Building, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
7	Royal City Real Estate Development and Investment Joint Stock Company ("Royal City JSC")	97.85	97.51	No. 72A, Nguyen Trai Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
8	Metropolis Hanoi Limited Liability Company ("Metropolis Hanoi LLC")	100.00	99.57	HH land area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2028

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
9	Berjaya Vietnam Financial Center Limited Liability Company ("Berjaya VFC LLC")	67.50	67.50	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Building, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
10	Thai Son Investment and Construction Joint Stock Company ("Thai Son JSC") (i)	100.00	66.24	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
11	Millennium Trading Investment and Development Limited Liability Company ("Millennium LLC")	100.00	100.00	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Shopping Mall, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing, trading real estate properties and office leasing
12	GS Cu Chi Development Joint Stock Company ("GS Cu Chi JSC") (i)	100.00	99.66	Floor 20A, Vincom Center Dong Khoi Shopping Mall, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
13	Green City Development Joint Stock Company ("Green City JSC") (i)	100.00	99.63	No. 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
14	Delta Joint Stock Company ("Delta JSC") (i)	100.00	99.79	No. 110, Dang Cong Binh Street, 6th Hamlet, Ba Diem Commune, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
15	Vinhomes Industrial Zone Investment Joint Stock Company ("VHIZ JSC") (i)	100.00	99.11	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
16	Huong Duong Development Construction Joint Stock Company (i)	100.00	99.71	TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
17	Ecology Development and Trading Joint Stock Company ("Ecology Trading JSC") (i) (ii)	99.18	99.16	Symphony Office Building, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
18	Bao Lai Investment Joint Stock Company ("Bao Lai JSC") (i)	96.48	95.76	No. 166, Pham Van Dong Street, Dong Ngac Ward, Hanoi City	Exploiting, manufacturing and trading white marble
19	Bao Lai Marble One Member Company Limited (i)	100.00	95.76	Hop Nhat Village, Yen Binh Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
20	An Phu White Marble Company Limited (i)	100.00	95.76	Khau Ca Village, Muong Lai Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
21	Doc Thang Marble Joint Stock Company (i)	100.00	91.43	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
22	Phan Thanh Mineral Joint Stock Company (i)	100.00	95.98	Ban Ro Village, Tan Linh Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
23	Bao Lai Luc Yen Mineral Exploitation One Member Company Limited (i)	100.00	95.76	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
24	Van Khoa Investment Joint Stock Company (i)	100.00	97.14	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
25	Son Thai Trading and Investment Joint Stock Company (i)	99.99	99.62	No. 65 Hai Phong Street, Hai Chau Ward, Da Nang City	Investing, developing and trading real estate properties

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026**1 CORPORATE INFORMATION** (continued)**Corporate structure** (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
26	VinCons Construction Development and Investment JSC	100.00	100.00	Floor 10th, TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	Constructing real estate properties.
27	Vincons Windows Construction Development JSC	100.00	100.00	Floor 10th, TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	Constructing real estate properties.
28	Muoi Cam Ranh JSC	100.00	100.00	Km 15, Km 1497, Bac Cam Ranh Ward, Khanh Hoa Province	Manufacturing salt, selling products from salt and launching projects.
29	Truong Thinh Real Estate Development Investment JSC	99.00	98.58	Floor 8th, TechnoPark Tower Building, Vinhomes Ocean Park Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
30	Ca Tam Tourism Joint Stock Company (i)	100.00	99.79	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province	Investing, developing and trading real estate properties
31	Hiep Thanh Cong Inves Joint Stock Company (i)	100.00	99.79	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province	Investing, developing and trading real estate properties
32	SV West Hanoi 2 Real Estate JSC (i)	100.00	98.91	Floor 2nd, Almaz Market, Hoa Lan Street, Sinh Thai Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
33	Newland Development & Investment Joint Stock Company (ii)	99.92	99.92	Floor 20A, Vincôm Center Dong Khoi Building, 72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
34	TS Holding Real estate Development Limited (i)	65.99	65.71	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

1 CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
35	TPX Holding Real estate Development Limited (i)	99.99	99.62	No. 72, Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
36	Sao Mai Commerce and Trading Development Limited (i)	100.00	66.24	TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
37	Cam Ranh Investment JSC (i)	100.00	99.82	Hon Tre Island, Nha Trang City, Khanh Hoa Province	Investing, developing and trading real estate properties
38	Bao Lai Green Company Limited (i)	100.00	95.76	9th floor Viettel Tower, No. 70 Nguyen Van Cu Street, Ha Long Ward, Quang Ninh Province	Amusement parks and theme park entertainment
39	Vinh Xanh1 Real Estate Development Limited	99.74	99.74	Lot TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
40	Vinh Xanh 2 Real Estate Development Limited	99.77	99.77	Lot TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
41	Vinhomes Hai Phong Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	100.00	99.12	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
42	Vinhomes Ha Tinh Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	100.00	99.77	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
43	VinES Energy Solution Joint Stock Company (i)	100.00	99.88	Dinh Vu – Cat Hai Economic Zone, Cat Hai Special Economic Zone, Hai Phong City	Investing, developing and trading real estate properties
44	Nam Trang Cat Limited Liability Company	100.00	99.88	No. 87, Street No. 4, Lach Tray Riverside Urban Area, Le Chan Ward, Hai Phong City, Vietnam	Real estate business and trading in land use rights as owner, lawful user, or lessee.

(i) The equity interest in these subsidiaries differs from voting right since the Company controls over these subsidiaries indirectly through other subsidiaries.

(ii) These companies are in the process of completing dissolution procedures.

2. BASIS OF PREPARATION**2.1 Accounting standards and system**

The interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries, which are expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System, Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- ▶ Decision No. 149/2001/QĐ-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- ▶ Decision No. 165/2002/QĐ-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- ▶ Decision No. 234/2003/QĐ-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- ▶ Decision No. 12/2005/QĐ-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- ▶ Decision No. 100/2005/QĐ-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying interim consolidated financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the interim consolidated financial position and interim consolidated results of operations and interim consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 Applied accounting documentation system

The Company and its subsidiaries' applied accounting documentation system is the General Journal.

2.3 Fiscal year

The Company and its subsidiaries' fiscal year applicable for the preparation of its interim consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

2.4 Accounting currency

The interim consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Company's accounting currency. For the purpose of presenting the interim consolidated financial statements as at 30 June 2026, the figures are rounded to the nearest millions and presented in millions of Vietnam dong ("million VND").

2.5 Basis of consolidation

The interim consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries for the six-month period ended 30 June 2026.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continued to be consolidated until such control ceases, except when the Company only obtain temporary control and the subsidiary is acquired with a view of resale within 12 months from acquisition.

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting period as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses result from intra-company transactions are eliminated in full.

2. BASIS OF PREPARATION (continued)**2.5 Basis of consolidation (continued)**

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets of subsidiaries not held by the Company and are presented separately in the interim consolidated income statement and within equity in the interim consolidated balance sheet.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

In case the Company disposes a partial interest in a subsidiary and loses control but retains an interest as an associate, the Company's investment is accounted for using the equity method of accounting. Profit/loss from this transaction is recognised in the interim consolidated income

3.1 Changes in accounting policies and related disclosures

The accounting policies adopted by the Company in preparing the financial statements have been applied consistently with those used in the preparation of the financial statements for the period year ended 31 December 2025, except for changes in accounting policies arising from the application of Circular No. 99/2025/TT-BTC providing guidance on the Accounting Regime for Enterprises, as presented below:

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC providing guidance on the Accounting Regime for Enterprises ("Circular 99"), which replaces Circular No. 200/2014/TT-BTC on the Accounting Regime for Enterprises issued by the Ministry of Finance on 22 December 2014, and certain other related regulations. Circular 99 takes effect from 1 January 2026 and is applicable to enterprises with financial years commencing on or after 1 January 2026.

The Company has adopted changes in accounting policies as prescribed by Circular 99 that have an impact on the Company on a prospective basis, as Circular 99 does not require retrospective application of these changes. The Company has also restated the corresponding prior-year figures for certain line items to conform with the presentation requirements under Circular 99 in these financial statements, as disclosed in Note 34.

3.2 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not longer than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.3 Inventories

Inventories are stated at the lower of cost incurred in bringing each product to its present location and condition, and net realisable value.

Net realisable value ("NRV") represents the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to make the sale.

Inventory property

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and NRV.

Cost includes:

- ▶ Freehold and leasehold and development rights for land;
- ▶ Amounts payable/paid to contractors for construction; and
- ▶ Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.3 Inventories (continued)**

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the reporting date, less costs to completion and the estimated costs of sale.

The cost of inventory property recognised in the interim consolidated income statement on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on reasonable allocation criteria.

Construction inventory

The Company and its subsidiaries use perpetual method to record raw materials and merchandise which are valued at cost of purchase on a weighted average basis.

Work in progress of construction contracts comprises costs of materials, labour costs, construction costs payable to sub-contractors and other related costs which have not been accepted by the investors at the date of the interim consolidated financial statements.

Other inventories

In respect of inventory of stone mining and production activities, the Company and its subsidiaries use perpetual method to record other inventories which are valued as follows:

Raw materials and consumables	- cost of purchase on a weighted average basis.
Finished goods	- costs of materials and direct labour cost plus related general production cost which are allocated based on the ordinary course of business on a weighted average basis.

Provision for obsolete inventories

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of raw materials, finished goods, and other inventories owned by the Company and its subsidiaries, based on appropriate evidence of impairment available at the interim consolidated balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the interim consolidated income statement.

3.4 Receivables

Receivables are presented in the interim consolidated financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the consolidated balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the interim consolidated income statement.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.5 Tangible fixed assets**

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the interim consolidated income statement as incurred.

When tangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the interim consolidated income statement.

3.6 Leased assets

The determination of whether an arrangement is, or contains a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and requires an assessment of whether the fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset.

A lease is classified as a finance lease whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

Where the Company and its subsidiaries are the lessors

The net investment under finance lease contracts is included as a receivable in the interim consolidated balance sheet. The interest amount of the leased payments are recognised in the interim consolidated income statement over the period of the lease contracts to achieve a constant rate of interest on the net investment outstanding.

Assets subject to operating leases are presented as investment properties in the interim consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the interim consolidated income statement as incurred.

Where the Company and its subsidiaries are the lessees

Rentals under operating leases are charged to the interim consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

3.7 Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

The cost of an intangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of preparing the intangible fixed asset for its intended use.

When intangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the interim consolidated income statement.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.8 Depreciation and amortisation**

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	5 - 50 years
Mining exploration rights	15 - 30 years
Machinery and equipment	3 - 20 years
Means of transportation	6 - 10 years
Office equipment	3 - 6 years
Computer software	3 - 5 years
Others	2 - 8 years

3.9 Investment properties

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognised is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Company and its subsidiaries.

Depreciation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Definite land use rights, buildings and structures	10 - 50 years
Machinery and equipment	7 - 10 years

No amortisation is charged on the land use rights presented as investment properties with indefinite

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the interim consolidated income statement in the period of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.10 Borrowing costs**

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Company and its subsidiaries incur in connection with the borrowing of funds.

Borrowing costs are recorded as expense during the period in which they are incurred, except to the extent that borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the respective asset.

3.11 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the consolidated balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

Short-term prepaid expenses include commission fees for selling inventory properties, provisional corporate income tax for downpayments from customers for the purchase of inventory properties at the Company and its subsidiaries' real estate projects and other prepaid expenses that are expected to generate future economic benefit within one ordinary course of business cycle.

Long-term prepaid expenses include tools and supplies, long-term prepaid land rental and other prepaid expenses that generate future economic benefits for more than one year.

3.11 Prepaid expenses (continued)*Prepaid land rental*

The prepaid land rental represents the remaining unamortised balance of advance payment made in accordance with the lease contract signed with the authorities. Such prepaid rental is recognised as a long-term prepaid expense and is amortised to the interim consolidated income statement over the remaining lease period according to Circular 45/2013/TT-BTC. Besides, prepaid land rental also comprises land lease incurred from business combination, in which, the acquiree is a lessee under operating leases with favourable lease terms compared with the fair value at the date of business combination.

3.12 Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

Where equity instruments are issued by the acquirer as consideration, fair value of the consideration shall be measured at fair value of these instruments at the exchange date. In case the published price at the date of exchange is an unreliable indicator of fair value, the fair value of those instruments could, for example, be estimated by reference to their proportional interest in the fair value of the acquirer or by reference to the proportional interest in the fair value of the acquiree obtained, whichever is the more clearly evident.

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost the business combination over the Company and its subsidiaries' interest in the net fair value of the acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognised directly in the interim consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortisation. Goodwill is amortised over 10-year period on a straight-line basis. The Company and its subsidiaries conduct the periodical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis, the higher amount will be recorded in the interim consolidated income statement.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.12 Business combinations and goodwill (continued)***Business combinations involving entities or businesses under common control*

A business combination involving entities under common control is a business combination in which all of the combining entities or businesses are ultimately controlled by the same party or parties both before and after the business combination, and that control is not transitory. An entity can be under common control of an individual or a group of individuals following a contractual agreement. Business combinations involving entities or businesses under common control are accounted for as follows:

- The assets and liabilities of the two combined entities are reflected at their carrying amounts on the date of business combination;
- No goodwill is recognised from the business combination;
- The interim consolidated income statement reflects the results of the combined entities from the date of the business combination; and
- Any difference between the consideration paid and the net assets of the acquiree is recorded in equity.

After the date of business combination, if the Company and its subsidiaries transfer and lose control of investment in these entities, the difference between the cost of a business combination and net assets, which was previously recognised in owners' equity, is recognised in the interim consolidated income statement.

3.13 Assets acquisitions and business combinations

The Company and its subsidiaries acquire subsidiaries that own assets and production activities. At the date of acquisition, the Company and its subsidiaries consider whether the acquisition represents the acquisition of a business. The Company and its subsidiaries accounts for an acquisition as a business combination where an integrated set of activities is acquired in addition to the assets.

When the acquisition of subsidiaries does not represent a business combination, it is accounted for as an acquisition of a group of assets and liabilities. The cost of the acquisition is allocated to the assets and liabilities acquired based upon their relative fair values, and no goodwill or deferred tax is recognised.

In case prior to the date that control is obtained, the investment is an investment in associate or a long-term investment and the acquisition of the subsidiary is not a business combination, when preparing the consolidated financial statements, the parent company shall not remeasure the previously held equity interests. Instead previously held equity interests at carrying value and the consideration were allocated to the assets and liabilities acquired based on their relative fair values on acquisition date.

3.14 Investments*Investments in associates*

The Company and its subsidiaries' investment in their associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Company and its subsidiaries have significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Company and its subsidiaries generally deem they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.14 Investments (continued)**

The share of post-acquisition profit/(loss) of the associates is presented on face of the interim consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing received or receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

The interim financial statements of the associates are prepared for the same reporting period and use the same accounting policies as the Company and its subsidiaries. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Company and its subsidiaries.

Held-for-trading securities and investments in other entities

Held-for-trading securities and investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investment includes term deposits and loans receivables.

Held-to-maturity investments are initially stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as finance expense in the interim consolidated income statements and deducted against the value of such investments.

Other investments

The Company makes cash contributions to Business Co-operation contracts in which the Company does not have control over the assets or operations of the business co-operation, and the Company is entitled to economic benefits that are dependent on the operating results. In this case, the Company's cash contributions to Business Co-operation contracts are recognised as investments in other entities in the interim consolidated statement of financial position at the time the contributions are made.

Provision for diminution in value of investments

Provision of the investment is made when there are reliable evidences of the diminution in value of those investments at the consolidated balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the interim consolidated income statement.

3.15 Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company and its subsidiaries. Payables to construction contractors are recognised for amounts certified by the construction work certificate signed with contractors, whether or not billed to the Company and its subsidiaries.

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.16 Provisions***General provision*

Provisions are recognised when the Company and its subsidiaries have a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

When the Company and its subsidiaries expects some or all of a provision to be reimbursed, for example under an insurance contract, the reimbursement is recognised as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain. The expense relating to any provision is presented in the interim consolidated income statement net of any reimbursement.

The Company and its subsidiaries assess onerous contracts are those contracts in which, the unavoidable costs of meeting the obligations under the contract exceed the economic benefits expected to be received under it. The unavoidable costs under a contract reflect the least net cost of exiting from the contract, which is the lower of the cost of fulfilling it and any compensation or penalties arising from failure to fulfil it. The Company and its subsidiaries recognise and assess obligations under onerous contracts as provisions and these provisions are made for each onerous contract.

If the effect of the time value of money is material, provisions are discounted using a current pre-tax rate that reflects, where appropriate, the risks specific to the liability. Where discounting is used, the increase in the provision due to the passage of time is recognised as a finance expense.

Warranty provision for inventory properties

The Company and its subsidiaries estimate provision for warranty expenses based on revenues and available information about the repair of inventory property sold in the past.

3.17 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Company and its subsidiaries' reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- ▶ Transactions resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection;
- ▶ Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the commercial banks designated for payment; and
- ▶ Capital contributions are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for capital contribution; and
- ▶ Payments for assets or expenses without liabilities initially being recognised is recorded at the buying exchange rates of the commercial banks that process these payments.

At the end of the reporting period, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the interim consolidated balance sheet dates which are determined as follows:

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

3 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 Foreign currency transactions (continued)

All foreign exchange differences incurred during the period and arisen from the translation of monetary accounts denominated in foreign currency at period-end are taken to the interim consolidated income statement.

3.18 Treasury shares

Own equity instruments which are reacquired (treasury shares) are recognised at cost and deducted from equity. No gain or loss is recognised in profit or loss upon purchase, sale, issue or cancellation of the Company's own equity instruments.

3.19 Appropriation of net profits

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to shareholders pursuant to decision of the Board of Directors (approved by the General Meeting of Shareholders), and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

3.20 Advances from customers purchasing inventory properties

Payments received from customers as deposits for purchasing apartments, villas and shophouses in the future, that do not meet the conditions for revenue recognition, are recognised and presented as "Advances from customers" in the liability section in the consolidated balance sheet. Incentives under promotion programs which are, in substance, revenue deductions are offset against account "Advance from customers" which are not qualified to be recognised as revenue for the period.

3.21 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and its subsidiaries and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

Revenue from sale of inventory property

Revenue from sale of inventory property is recognised when the significant risks and rewards incident to ownership of the properties have been passed to the buyer.

Revenue from sale of inventory property also includes long-term lease of investment property qualified for recognition of outright sales. If the lease term is greater than 90% of the asset's useful life, the Company and its subsidiaries recognise the revenue for the entire prepaid lease payment if all following conditions are met:

- ▶ Lessee is not allowed to cancel the lease contract during the lease term, and the lessor is not responsible for reimbursing the prepaid lease payments under any circumstances;
- ▶ The prepaid lease payment is not less than 90% of the total estimated lease payment collected under contract over the lease period and lessee must pay all rental within 12 months from the commencement of the lease;
- ▶ Almost all risks and rewards associated with the ownership of leased assets are transferred to the lessee; and
- ▶ Lessor must estimate the full cost of leasing activity.

Rental income

Rental income arising from operating lease of properties is recognised in the interim consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.21 Revenue recognition (continued)***Sale of goods*

Revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of the goods have passed to the buyer, usually upon the delivery of the goods.

Rendering services

Revenue from rendering service is recognised when service is rendered for customers.

Interest

Income is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

Dividends

Income is recognised when the Company and its subsidiaries' entitlement as an investor to receive the dividend is established.

Income from capital transfer

Income from capital transfer is determined as difference between transfer consideration and cost of capital transfer. This income is recognised on date when the transaction arises being the date when the transfer contract is exercised.

Income from Business and Investment Co-operation Contracts in which the Company and its subsidiaries are entitled to profit before tax or profit after tax

Income from the profit before tax or profit after tax of real estate business under Business and Investment Co-operation Contracts is recognised as finance income in the interim consolidated income statement.

In the transaction in which the Company and its subsidiaries provide multiple products and services to the customer in the same arrangement, the Company and its subsidiaries determine the obligation to sell the product and the obligation to render the services separately and only recognises the revenue when each individual obligation is completed by the Company and its subsidiaries. The contract value is allocated to individual product by taking the total contract value minus the estimated fair value of the service. Payments from customers under contracts corresponding to the unfulfilled obligations are presented as "Advances from customers" or "Unearned revenues" in the consolidated balance sheet.

3.22 Construction contract

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs are recognised by reference to the stage of completion of the contract activity at the balance sheet date, as measured by reference to the work performed that has been agreed by customers. Variations in contract work, claims and incentive payments are included to the extent that they have been agreed with the customer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract costs incurred that it is probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the period in which they are incurred.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.23 Taxation***Current income tax*

Current income tax assets and liabilities for the current and prior periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the interim consolidated balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the interim consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company and its subsidiaries to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company and its subsidiaries intend to settle their current tax assets and liabilities on a net basis.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the consolidated balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except:

- ▶ where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss;
- ▶ In respect of taxable temporarily differences associated with investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures where timing of the reversal of the temporary difference can be controlled and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except:

- ▶ where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss;
- ▶ In respect of deductible temporarily differences associated with investments in subsidiaries, associates, and interests in joint ventures, deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.23 Taxation (continued)***Deferred tax (continued)*

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at interim consolidated balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at consolidated balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the interim consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company and its subsidiaries to off-set current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on:

- ▶ either the same taxable entity; or
- ▶ when the Company and its subsidiaries intend either settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

3.24 Earnings per share

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit/(loss) after tax for the period attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Company (after adjusting for interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**3.25 Segment information**

A segment is a component determined separately by the Company and its subsidiaries which is engaged in providing products or related services (business segment) or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

Management defines the Company's business segments based on nature of goods and services provided.

3.26 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company and its subsidiaries if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Company and its subsidiaries and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of the family of any such individual.

3.27 Demerger

Demerger transactions where the Company is the demerged company are carried out as follows:

- ▶ Assets, liabilities transferred to the new company is deducted to the respective items in the consolidated balance sheet by the carrying value at the date of demerger;
- ▶ Difference between assets and liabilities transferred to the new company is deducted to equity in the consolidated balance sheet; and
- ▶ No gain or loss is recognised for the demerger transaction.

3.28 Bond issuance transaction cost

Transaction costs relating to bond issuance are charged to the interim consolidated income statement on a straight-line basis over the term of the bond. At initial recognition, these transaction costs are deducted from liability component of the bond.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Currency: Million VND	
	30 June 2026	31 December 2025 (Restated)
Cash on hand	3,605	3,236
Cash at banks	45,517,079	18,738,669
Cash equivalents	7,658,299	30,344,693
TOTAL	53,178,983	49,086,598

Cash equivalents as at 30 June 2026 comprise short-term investments and bank deposits in VND with term ranging from 1 month to 3 months, earning interests at rates ranging from 1.9% to 4.75% per annum (as at 31 December 2025: from 1.60% to 4.75% per annum).

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter II 2026

5 SHORT-TERM INVESTMENTS

5.1 Short-term held-to-maturity investments

	Currency: VND million					
	30 June 2026			31 December 2025 (Restated)		
	Cost	Carrying value	Provision	Cost	Carrying value	Provision
Loans to related parties (Notes 32)	-	-	-	139,000	139,000	-
Loans to counterparties and individuals	2,458,510	2,458,510	-	4,265,937	4,265,937	-
Interest received from loans	1,034,293	1,034,293	-	1,075,100	1,075,100	-
Short-term bank deposit (*)	2,227,576	2,227,576	-	2,259,178	2,259,178	-
TOTAL	5,720,379	5,720,379	-	7,739,215	7,739,215	-

(*) As at 30 June 2026, bank time deposits with original term of more than 3 months up to 12 months earning interests at rates ranging from 3.5% per annum to 7.1% per annum (as at December 31, 2025: from 2.5% per annum to 6% per annum).

5.2 Long-term held-to-maturity investments

	Currency: VND million					
	30 June 2026			31 December 2025 (Restated)		
	Cost	Carrying value	Provision	Cost	Carrying value	Provision
Loans to related parties (Notes 32)	9,631,449	9,631,449	-	6,000,000	6,000,000	-
Loans to counterparties and individuals	-	-	-	1,345	1,345	-
Interest received from loans	30,657	30,657	-	16,126	16,126	-
Short-term bank deposit (**)	338,700	338,700	-	2,500	2,500	-
TOTAL	10,000,806	10,000,806	-	6,019,971	6,019,971	-

(**) As at 30 June 2026, bank deposits with original terms more than 12 months earning interest at rates ranging from 4.75% per annum to 8% per annum (as at December 31, 2025: 2.7% per annum).

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

5. SHORT-TERM INVESTMENTS (continued)

5.3 Short-term other investments

	30 June 2026			31 December 2025 (Restated)			Currency: VND million
	Cost	Carrying value	Provision	Cost	Carrying value	Provision	
Investments in other entities (*)	75,000	75,000	-	75,000	75,000	-	
TOTAL	75,000	75,000	-	75,000	75,000	-	

(*) Includes investments made under business cooperation arrangements with Vingroup JSC and its subsidiaries within the same Group for the purpose of real estate project development, in which the Company and its subsidiaries do not hold control.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

6. TRADE RECEIVABLES

	Currency: VND million	
	30 June 2026	31 December 2025
Receivables from sales of inventory properties	9,839,478	10,700,924
Receivables from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	12,616,871	6,469,603
Receivables from rendering management services, sales consultancy and commission services	6,476,722	4,467,081
Receivables from leasing activities and rendering related services	179,166	87,989
Receivables from rendering real estate management services and related services	494,778	405,749
Others	820,009	1,211,447
TOTAL	30,427,024	23,342,793
<i>In which:</i>		
Trade receivables from others	25,886,400	19,009,208
Trade receivables from related parties (Note 32)	4,540,624	4,333,585
Provision for doubtful short-term trade receivables	(127,871)	(121,335)

7. SHORT-TERM ADVANCE TO SUPPLIERS

	Currency: VND million	
	30 June 2026	31 December 2025
Advances to other suppliers	123,222,244	67,321,002
Advances to related parties (Note 32)	82,893	92,377
TOTAL	123,305,137	67,413,379
Provision for doubtful advances to suppliers	-	(220)

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

8. OTHER RECEIVABLES

	30 June 2026	Currency: VND million 31 December 2025 (Restated)
Short-term		
Advances for land clearance	93,071,594	91,065,995
Advances under Investment and Business Co-operation contracts	19,942,580	15,687,685
Receivables of shared profit and other interest from Business Co-operation contracts	5,918,194	4,883,373
Receivables from collection and payment on behalf Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts	5,978,791	1,990,028
Others	496,148	496,148
	1,825,161	3,116,419
TOTAL	127,232,468	117,239,648
Provision for doubtful other short-term receivables	(144,973)	(144,974)
<i>In which:</i>		
Receivables from others	124,350,100	115,289,295
Receivables from related parties (Note 32)	2,882,368	1,950,353
Long-term		
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	13,786,232	14,006,941
Receivables from financial leases	24,381,944	22,114,106
Others	3,786,604	4,691,251
TOTAL	41,954,780	40,812,298
<i>In which:</i>		
Receivables from others	83,205	911,684
Receivables from related parties (Note 32)	41,871,575	39,900,614

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2025

9. INVENTORIES

Currency: VND million

	30 June 2026		31 December 2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Inventory properties under construction (i)	176,519,869	-	106,955,459	-
Work in progress (ii)	20,761,949	-	13,572,803	-
Completed inventory properties	6,586,287	(7,073)	9,345,047	(7,073)
Inventories acquired for sales (iii)	122,266	(1,190)	120,931	(1,190)
Others (iv)	2,843,447	(97,185)	1,525,777	(97,185)
TOTAL	206,833,818	(105,448)	131,520,017	(105,448)

(i) Mainly includes land use fee, land clearance costs, consideration for acquisition of subsidiaries allocated as a part of project acquisition costs, construction and development costs of Vinhomes Global Gate Ha Long, Cam Ranh Bay Urban Area project, Vinhomes Green Paradise project, Vinhomes Ocean Park 2 project, Vinhomes Ocean Park 3 project, Vinhomes Grand Park project, Vinhomes Golden City project, Vinhomes Green City project and other projects.

(ii) Mainly includes the costs incurred related to the rendering of general constructor services, consultancy services to investors of real estate projects.

(iii) Includes villas, apartments and shophouses acquired for sales at certain real estate projects in the Northern of Vietnam.

(iv) Mainly includes inventories, material to provide to the developers of projects, products from white marble and other products.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

10. PREPAID EXPENSES

	Currency: VND million	
	30 June 2026	31 December 2025
Short-term		
Selling expenses related to not yet handed over inventory properties	1,634,751	1,302,819
Bond management service fees	871,311	502,197
Others	630,415	173,379
TOTAL	3,136,477	1,978,395
Long-term		
Prepaid land rental (i)	2,372,310	2,581,539
Tools and supplies	1,612,382	1,289,519
Others	356,347	330,709
TOTAL	4,341,039	4,201,767

(i) These are mainly prepaid land rental fee of Vinhomes Ocean Park 2 Project, Vinhomes Ocean Park Project and Vinhomes Smart City Project, and land rental rights for Ecology JSC's shopping malls operating under Business Co-operation Contracts.

11. OTHER ASSETS

	Currency: VND million	
	30 June 2026	31 December 2025
Short-term		
Deposits for investment purpose (i)	126,426,636	88,791,672
Others	493,775	956,337
TOTAL	126,920,411	89,748,009
<i>In which:</i>		
Deposits to others	101,506,590	88,689,397
Deposits to related parties	25,413,821	1,058,612
Long-term		
Deposits for investment purpose (i)	172,572,234	66,309,587
Deposits for commercial purpose (ii)	1,032,336	1,032,336
Others	5,598,925	-
TOTAL	179,203,495	67,341,923
<i>In which:</i>		
Deposits to related parties (Note 32)	60,731,000	53,402,000
Deposits to others	118,472,495	13,939,923

(i) Mainly includes deposits of some companies in the Group and partners to cooperate in the development and transfer of projects and acquiring shares of several companies owning potential real estate projects.

(ii) A deposit to a counterparty for future goods purchase contracts.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

Currency: VND million

	Buildings & construction	Machinery & equipment	Means of transportation	Office equipment	Others	Total
Cost:						
Beginning balance (restated)	14,326,258	6,901,932	3,677,075	39,062	60,885	25,005,212
Newly purchased	18,126	513,321	487,620	253	30,810	1,050,130
Newly constructed	356,507	110,166	2,187	-	-	468,860
Disposal	(1,305,043)	(277,821)	(9,513)	(1,008)	(5,817)	(1,599,002)
Others increase/(decrease)	27,852	101,517	(416)	(146)	3,910	132,717
Ending balance	13,423,700	7,349,315	4,156,953	38,161	89,788	25,057,917
Accumulated depreciation:						
Beginning balance (restated)	1,406,402	1,403,856	534,158	31,917	58,395	3,434,728
Depreciation for the period	216,800	437,173	250,782	596	9,248	914,599
Disposal	(120,164)	(144,507)	(4,048)	(1,008)	(3,741)	(273,468)
Others increase/(decrease)	(6,545)	(26,089)	8,712	(167)	563	(23,526)
Ending balance	1,496,493	1,670,433	789,604	31,338	64,465	4,052,333
Net carrying amount:						
Beginning balance	12,919,856	5,498,076	3,142,917	7,145	2,490	21,570,484
Ending balance	11,927,207	5,678,882	3,367,349	6,823	25,323	21,005,584

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

14. INVESTMENT PROPERTIES

Currency: VND million

	<i>Land use rights & Buildings and structures</i>	<i>Machinery & equipment</i>	<i>Total</i>
Cost:			
Beginning balance	16,719,975	2,004,119	18,724,094
Newly constructed	1,607,050	197,731	1,804,781
Disposal	(1,622,878)	(422,311)	(2,045,189)
Others	156,881	465,000	621,881
Ending balance (i)	16,861,028	2,244,539	19,105,567
Accumulated depreciation:			
Beginning balance	1,691,098	1,113,599	2,804,697
Depreciation during the period	391,136	319,045	710,181
Disposal	(154,199)	(219,805)	(374,004)
Others	70,282	16,318	86,600
Ending balance	1,998,318	1,229,156	3,227,474
Net carrying amount:			
Beginning balance	15,028,877	890,520	15,919,397
Ending balance (i)	14,862,710	1,015,383	15,878,093

(i) As at 30 June 2026, a number of investment properties mainly include parking component, office-for-lease component, observation deck and villas, apartments, shophouse for lease.

The company and its subsidiaries have no determined fair value of all investment properties as at 30 June 2026 because of insufficient market information for fair value determination purpose

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

15. CAPITALISED BORROWING COSTS

During the period, the Company and its subsidiaries capitalised borrowing costs to a value of VND 2,869 billion (for the six-month period ended 30 June 2025: VND 864 billion). These borrowing costs mainly related to loans and deposits for investment in construction of projects. Capitalized borrowing costs arise from loans and deposits with interest rates ranging from 7.4% per annum to 15% per annum.

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

The cost of projects includes construction costs, site clearance compensation, land use fees, other costs and the purchase price of subsidiaries which are allocated as part of the cost of purchasing the project.

Details of construction in progress which are higher than 10% of total balance are as follows:

Projects	Currency: VND million	
	30 June 2026	31 December 2025
International University Urban Area project	8,283,726	19,891,667
Vinhomes City Royal project	18,426,223	15,367,708
Vinhomes Green Paradise project	19,687,492	10,883,621

17. LONG-TERM INVESTMENTS

	Currency: VND million			
	30 June 2026		31 December 2025 (Restated)	
	Cost/ Recoverable amount	Provision	Cost/ Recoverable amount	Provision
Investments in associates (Notes 17.1)	194,300	-	192,819	-
Investments in other entities	50,954,212	-	43,076,307	-
- Investments for co-operation development in related parties (i)	40,525,962	-	30,854,211	-
- Investments in other entities (Note 17.2)	10,428,250	-	12,222,096	-
Long-term held-to-maturity investments (Note 5.2)	10,000,806	-	6,019,971	-
TOTAL	61,149,318	-	49,289,097	-

(i) Represent investments under Business co-operation contracts with Vingroup JSC and Vingroup JSC's subsidiaries for real estate development.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 Investments in associates

Details of associates, voting rights and equity interest of the Company and its subsidiaries in associates as at 30 June 2026 are as follows:

No.	Company name	No of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Head office	Principal activities
1	Tuong Phu Natural Stone Exploiting and Processing LLC ("Tuong Phu LLC")	(*)	40.00	38.86	Sub-quarter 13, Luc Yen Commune, Yen Bai Province, Viet Nam	Exploiting, processing and trading stones, sand, gravel and clay
2	Vin3S Joint Stock Company ("Vin3S JSC")	8,799,063	47.51	47.51	Symphony Office Building, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Establish ecommerce platform

(*) This is limited liability company.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 Investments in associates (continued)

	Investment in		Currency: million VND
	Tuong Phu LLC	Vin3S JSC	Total
Cost of investment:			
Beginning balance	89,281	87,990	177,271
Ending balance	89,281	87,990	177,271
Accumulated share in post-acquisition profit of the associates:			
Beginning balance	(1,976)	17,524	15,548
Share in post-acquisition (loss)/profit of the associates for the period	(283)	1,764	1,481
Ending balance	(2,259)	19,288	17,029
Net carrying amount:			
Beginning balance	87,305	105,514	192,819
Ending balance	87,022	107,278	194,300

Vinhomes Joint Stock Company

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter II 2026

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Investments in other entities

	30 June 2026				31 December 2025			
	Voting right (%)	Ownership (%)	Cost (million VND)	Provision (million VND)	Voting right (%)	Ownership (%)	Cost (million VND)	Provision (million VND)
VYHT JSC (*)	19.93	19.93	2,836,345	-	19.93	19.93	2,836,345	-
MV Vietnam Real Estate Trading JSC (*)	19.82	19.82	614,959	-	19.82	19.82	614,959	-
MV1 Real Estate Trading LLC (*) (**)	19.83	19.83	1,142,387	-	19.83	19.83	2,593,324	-
NVY Vietnam JSC (*)	19.91	19.91	2,326,779	-	19.91	19.91	2,326,779	-
MV2 Vietnam Real Estate Trading JSC (*)	19.73	19.73	2,081,433	-	19.73	19.73	2,081,433	-
Vietnam Exhibition Fair Centre JSC	4.66	4.66	900,144	-	4.66	4.66	900,144	-
Xavinco Land JSC ("Xavinco JSC") (*)	1.00	1.00	22,223	-	1.00	1.00	22,223	-
S-Vin Viet Nam Real Estate Trading JSC (*)	10.00	10.00	363,620	-	10.00	10.00	363,620	-
Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company ("Newlife JSC") (*)	10.00	10.00	50,500	-	10.00	10.00	50,500	-
Phat Loc Commercial Investment Trading LLC ("Phat Loc LLC") (*) (**)	-	-	-	-	-	51.00	342,909	-
Thang Long Real Estate Trading Investment JSC ("Thang Long JSC") (*)	10.00	10.00	13,500	-	10.00	10.00	13,500	-
Hoang Long Real Estate Investment and Development Company Limited ("Hoang Long Company") (*) (**)	1.50	1.50	76,360	-	1.50	1.50	76,360	-
TỔNG CỘNG			10,428,250	-			12,222,096	-

(*) As at 30 June 2026, the fair value of these investments has not been determined because of insufficient market information for fair value determination purpose.

(**) These are limited liability companies.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter II 2026

18. GOODWILL

	Goodwill arising from business combination transactions						Currency: VND million	
	Ecology JSC	Vietnam Investment JSC	Gia Lam LLC	Vinhomes Management JSC	Tan Lien Phat JSC	Millenium LLC	Bao Lai JSC and its subsidiaries	Total
Cost								
Beginning balance	369,867	288,149	1,235	115,728	337,767	153,044	200,770	1,466,560
Ending balance	369,867	288,149	1,235	115,728	337,767	153,044	200,770	1,466,560
Accumulated amortisation								
Beginning balance	334,358	260,485	1,118	91,600	267,348	116,082	101,264	1,172,255
Amortisation for the period	18,443	14,368	62	5,771	16,842	7,631	10,969	74,085
Ending balance	352,801	274,853	1,180	97,371	284,190	123,713	112,233	1,246,340
Net carrying amount								
Beginning balance	35,509	27,664	117	24,128	70,419	36,962	99,506	294,305
Ending balance	17,066	13,296	55	18,357	53,577	29,331	88,537	220,220

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

19. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS**19.1 Short-term trade payables**

	Currency: Million VND	
	Balance (Payable amount)	
	30 June 2026	31 December 2025
Short-term trade payables	22,888,271	19,286,158
Trade payables to related parties (Note 32)	1,536,407	675,317
TOTAL	24,424,678	19,961,475

19.2 Advances from customers

	Currency: Million VND	
	30 June 2026	31 December 2025
Short-term		
Downpayments from customers under sales and purchase agreements (i)	86,412,984	55,675,778
Advances from customers for construction services	59,026,363	30,987,601
Advances for other agreements	440,946	939,290
TOTAL	145,880,293	87,602,669
In which:		
Advances from others	105,897,689	69,784,337
Advances from related parties (Note 32)	39,982,604	17,818,332
Long-term		
Advances from customers for construction services	5,016,076	6,486,026
TOTAL	5,016,076	6,486,026
In which:		
Advances from others	3,203,905	949,876
Advances from related parties (Note 32)	1,812,171	5,536,150

(i) These mainly represent downpayments from customers who signed sales and purchase agreements to purchase inventory properties at real estate projects of the Company and its subsidiaries.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

20. STATUTORY OBLIGATIONS

	Currency: Million VND			
	31 December 2025	Payable for the period	Payment in made the period	30 June 2026
Payables				
Corporate income tax	8,064,869	11,279,935	(7,948,095)	11,396,709
Value-added tax	2,356,131	8,106,380	(6,378,473)	4,084,038
Other taxes	3,760,866	12,162,735	(10,862,617)	5,060,984
TOTAL	14,181,866	31,549,050	(25,189,185)	20,541,731
	31 December 2025	Receivable for the period	Offset during the period	30 June 2026
Receivables				
Corporate income tax	12,121	21,761	(23,332)	10,550
Other taxes	43,964	35,545	(24,913)	54,596
TOTAL	56,085	57,306	(48,245)	65,146

21. ACCRUED EXPENSES

	Currency: Million VND	
	30 June 2026	31 December 2025 (restated)
Short-term		
Accrued costs for operating tangible fixed assets, investment properties and handed over inventory properties	60,947,965	52,503,769
Accrued commission fees and other expenses related to inventory properties	3,211,983	4,732,684
Accrued bond and loan interest expenses	2,225,218	1,479,767
Others	2,160,043	2,077,510
TOTAL	68,545,209	60,793,730
Long-term		
Accrued interest expenses	274,481	-
Others	76	1,155
TOTAL	274,557	1,155

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

22. UNALLOCATED REVENUE

	30 June 2026	Currency: Million VND 31 December 2025
Short-term		
Unearned revenue from real estate management service	230,254	233,168
Unearned revenue from leasing service	78,323	78,071
Others	13,351	5,719
TOTAL	321,928	316,958
Long-term		
Unearned revenue from real estate management service	188,565	210,034
Unearned revenue from leasing service	150,773	154,029
TOTAL	339,338	364,063

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

23. OTHER PAYABLES

Currency: million VND

	30 June 2026	31 December 2025 (restated)
Short-term		
Payables under business co-operation contracts	27,191,771	31,551,461
Capital contribution and deposits under agreements (i)	134,335,535	51,358,795
Deposits and other agreements related to real estate projects (ii)	20,481,633	17,317,798
Payables from disbursement on behalf of customers (iii)	41,925,255	8,224,792
Others	1,989,787	1,901,717
	5,376,935	6,024,007
TOTAL	231,300,916	116,378,570
<i>In which:</i>		
Other short-term payables to others	164,824,196	84,838,965
Other short-term payables to related parties (Note 32)	66,476,720	31,541,605
Long-term		
Deposits and other agreements related to real estate projects (i)	76,217,413	66,117,500
Long-term deposits for real estate leasing purposes	18,660,113	14,959,622
Others	244,715	458,022
TOTAL	95,122,241	81,535,144
<i>In which:</i>		
Other long-term payables to others	59,116,240	66,510,432
Other long-term payables to related parties (Note 32)	36,006,001	15,024,712

(i) Balance as at 30 June 2026 includes cash receipts under deposits and other agreements from customers and corporate counterparties related to real estate properties of the Company and its subsidiaries.

(ii) These pertain to deposits from a number of affiliates and counterparties to the Company and its subsidiaries pursuant to business and investment co-operation contracts for purpose of operating and transferring co-operation of components of real estate projects.

(iii) These pertain to maintenance funds held on behalf of customers of real estate projects of the Company and its subsidiaries, which will be handed over to Building Management Boards.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

24. LOANS

	31 December 2025		Movement during the period		30 June 2026	
	Balance	Payable amount	Increase	Decrease	Balance	Payable amount
Short-term						
Short-term loans from banks (Note 24.1)	29,054,081	29,054,081	41,474,968	(21,631,176)	48,897,873	48,897,873
Current portion of long-term loan from banks (Note 24.1)	1,874,015	1,874,015	3,042,356	(1,110,007)	3,806,364	3,806,364
Short-term loans from counterparties (Note 24.2)	-	-	8,000	-	8,000	8,000
Current portion of long-term loan from counterparties (Note 24.2)	-	-	2,430,550	(30,000)	2,400,550	2,400,550
Current portion of long-term corporate bonds (Note 24.3)	12,440,964	12,440,964	4,019,968	(8,500,000)	7,960,932	7,960,932
Current portion of long-term financial lease	7,808	7,808	12,339	(7,652)	12,495	12,495
	43,376,868	43,376,868	50,988,181	(31,278,835)	63,086,214	63,086,214
Long-term						
Long-term loans from banks (Note 24.1)	56,823,787	56,823,787	8,465,530	(3,925,962)	61,363,355	61,363,355
Loans from counterparties (Note 24.2)	3,430,550	3,430,550	-	(2,430,550)	1,000,000	1,000,000
Corporate bonds (Note 24.3)	42,656,944	42,656,944	51,290,487	(3,974,921)	89,972,510	89,972,510
Long-term finance leases	34,605	34,605	1,798	(5,024)	31,379	31,379
	102,945,886	102,945,886	59,757,815	(10,336,457)	152,367,244	152,367,244
TOTAL	146,322,754	146,322,754	110,745,996	(41,615,292)	215,453,458	215,453,458

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

24. LOANS (continued)

24.1 Loans from banks

Detail of short-term loans from banks is presented as below:

Lender	Ending balance		Maturity date	Collateral
	Currency	Million VND		
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	VND	11,163,368	From July 2026 to April 2027	(i)
Fortune Vietnam Joint Stock Commercial Bank	VND	5,957,400	From April 2027 to May 2027	(i)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	5,495,144	From July 2026 to June 2027	(i)
Vietnam International Joint Stock Commercial Bank	VND	4,685,427	From July 2026 to March 2027	(i)
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	VND	3,441,807	From July 2026 to December 2026	(i)
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	VND	3,272,284	From August 2026 to March 2027	(i)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	VND	3,020,000	May 2027	(i)
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	2,886,340	From July 2026 to June 2027	(i)
Bac A Commercial Joint Stock Bank	VND	2,279,221	From January 2027 to April 2027	(i)
Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank	VND	2,068,107	From July 2026 to November 2026	(i)
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	1,795,156	From July 2026 to December 2026	(i)
Prosperity and Development Joint Stock Commercial Bank	VND	1,419,301	From July 2026 to March 2027	(i)
Mizuho Bank, Ltd.	USD	1,314,775	November 2026	None
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	VND	99,543	From November 2026 to December 2026	None
TOTAL		48,897,873		
Loans	Currency	Interest		
Non-secured loans	USD	Interest rate during the year ranges from 5.83% to 11.5% per annum		
Secured loans	VND	Interest rate during the year ranges from 7.5% to 15% per annum		

(i) As at 30 June 2026, these short-term loans are secured by certain listed shares, rights to properties of project and other benefits related to these assets.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

24. LOANS (continued)

24.1 Loans from banks (continued)

Detail of long-term loans from banks is presented as below:

Lender	Ending balance		Maturity date	Collateral
	Currency	Million VND		
Lenders of the syndicated loan No. 3	VND	21,400,000	From August 2027 to July 2030	(i)
Lenders of the syndicated loan No. 4	VND	19,500,000	From October 2027 to September 2030	(i)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	12,498,004	From July 2027 to July 2032	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	2,895,428	From July 2026 to April 2027	
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	1,462,500	From August 2027 to November 2030	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	492,500	From August 2026 to May 2027	
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	2,740,081	From March 2028 to December 2035	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	104,573	From July 2026 to June 2027	
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	VND	3,341,394	December 2027	(i)
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	VND	353,929	From September 2027 to March 2028	(i)
<i>In which: Current portion of long-term loans</i>	VND	313,863	From March 2027 to June 2027	
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	VND	67,447	December 2032	(i)
TOTAL		65,169,719		

In which:

Long-term loans

Current portion of long-term loans

Details of interests on loans from banks as at 30 June 2026 are as follow:

Loans

Currency
VND

Secured loans

Interest

Interest rate during the year ranges from
6.1% to 14% per annum

(i) As at 30 June 2026, these long-term loans are secured by certain listed shares; rights to properties of project, tangible fixed assets, inventories and other benefits related to these assets.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

24. LOANS (continued)

24.2 Loans from counterparties

Mainly includes:

- Short-term borrowings from counterparties amounting to VND 2,408 billion, bearing interest rates ranging from 8% to 12% per annum and maturing in September 2026, January 2027 and March 2027
- Long-term borrowings from counterparties amounting to VND 1,000 billion, bearing an interest rate of 9.5% per annum and maturing in December 2027

24.3 Corporate bonds

	Currency: million VND	
	30 June 2026	31 December 2025
Long-term corporate bonds	97,933,442	55,097,908
<i>In which: Current portion of long-term bonds</i>	(7,960,932)	(12,440,954)
TOTAL	89,972,510	42,656,944

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

24. LOANS (continued)

24.3 Corporate bonds (continued)

Underwriter	30 June 2026	Maturity date	Interest	Currency: million VND	
				Collateral	
VPBank Securities Joint Stock Company	14,149,001	June 2028	Floating interest rate	(i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	7,911,148	February 2029	Fixed interest at 11% per annum	(i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	6,924,615	November 2028	Fixed interest at 12% per annum	(i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	6,451,125	December 2027	Fixed interest at 12% per annum	(i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	5,917,572	October 2028	Floating interest rate	(i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	4,443,663	December 2028	Fixed interest at 12% per annum	(i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	3,969,875	December 2027	Fixed interest at 12% per annum	(i)	
HD Securities Corporation	3,854,516	October 2027	Fixed interest at 12.5% per annum	(i)	
HD Securities Corporation	3,845,711	November 2027	Fixed interest at 12.5% per annum	(i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	2,988,768	March 2027	Fixed interest at 12% per annum	None	
Techcom Securities Joint Stock Company	2,955,074	May 2029	Floating interest rate	(i)	
LPBank Securities Joint Stock Company	2,374,817	June 2029	Floating interest rate	(i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	2,087,144	November 2026	Floating interest rate	(ii)	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,983,643	November 2027	Fixed interest at 12% per annum	(i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,983,129	October 2027	Fixed interest at 12% per annum	(i)	
HD Securities Corporation	1,971,556	May 2029	Fixed interest at 12.5% per annum	(i)	
HD Securities Corporation	1,971,306	May 2029	Fixed interest at 12.5% per annum	(i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,971,033	May 2029	Floating interest rate	(i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,970,888	May 2029	Floating interest rate	(i)	
HD Securities Corporation	1,970,833	May 2028	Fixed interest at 12.5% per annum	(i)	
HD Securities Corporation	1,970,833	June 2029	Fixed interest at 12.5% per annum	(i)	
HD Securities Corporation	1,970,157	June 2029	Floating interest rate	(iii)	
HD Securities Corporation	1,970,042	August 2029	Floating interest rate	(iii)	

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

24. LOANS (continued)

24.3 Corporate bonds (continued)

Underwriter	30 June 2026	Maturity date	Interest	Currency: million VND Collateral
HD Securities Corporation	1,918,091	December 2027	Fixed interest at 12.5% per annum (i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	1,888,804	August 2026	Fixed interest at 12.5% per annum (iii)	
BIDV Securities Joint Stock Company	1,109,000	August 2029	Fixed interest at 12.5% per annum (i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	996,216	March 2027	Fixed interest at 12% per annum None	
Techcom Securities Joint Stock Company	985,108	May 2029	Floating interest rate (i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	985,008	May 2029	Floating interest rate (i)	
Techcom Securities Joint Stock Company	985,004	June 2029	Floating interest rate (iii)	
Techcom Securities Joint Stock Company	984,996	August 2029	Floating interest rate (iii)	
LPBank Securities Joint Stock Company	474,766	June 2029	Floating interest rate (i)	
TOTAL	97,933,442			
<i>In which:</i>				
Long-term bonds	89,972,510			
Current portion of long-term bonds	7,960,932			

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

24. LOANS (continued)

24.3 Corporate bonds (continued)

- (i) As at June 30, 2026, this bond is secured by certain listed shares and trading accounts owned by Vingroup Joint Stock Company.
- (ii) As at June 30, 2026, this bond is secured by land use rights and assets attached to land of a resort real estate project.
- (iii) As at June 30, 2026, this bond is secured by an asset owned by a company within the same Group, a revenue account maintained at a domestic commercial bank, and receivables generated from such asset.

25. PROVISIONS

25.1 Short-term provisions

The short-term provisions balance at 30 June 2026 includes the provision related to a deposit for payments under commercial purchase contracts.

25.2 Long-term provisions

The long-term provisions balance as at 30 June 2026 mainly includes provisions for warranty costs for inventory properties at the Company and its subsidiaries' projects in accordance with the warranty clause in sales and purchase agreements.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN/HN

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

26. OWNERS' EQUITY

25.1 Increase and decrease in owners' equity

	Issued share capital	Share premium	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Non-controlling interests	Total
<i>Currency: million VND</i>						
For the six-month period ended 30 June 2025						
As at 1 January 2025	41,074,120	(6,755,610)	1,111,316	167,205,815	18,108,334	220,743,975
- Net profit for the period	-	-	-	10,196,992	680,440	10,877,432
- Profit and dividends attributable to non-controlling interests	-	-	-	-	(1,093,782)	(1,093,782)
- Disposal of a subsidiary	-	-	-	-	(30,829)	(30,829)
- Change equity interest in existing subsidiaries without loss of control	-	-	-	262,679	(262,679)	-
- Other increases	-	-	-	9,003	-	9,003
- Appropriation to other reserves	-	-	5,000	(5,000)	-	-
As at 30 June 2025	41,074,120	(6,755,610)	1,116,316	177,669,489	17,401,484	230,505,799
For the six-month period ended 30 June 2026						
As at 1 January 2026	41,074,120	(6,755,610)	1,116,316	202,644,241	11,137,640	249,216,707
- Net profit for the period	-	-	-	48,135,096	3,956,855	52,091,951
- Change equity interest in existing subsidiaries without loss of control	-	-	-	(1,812,852)	(759,386)	(2,572,238)
- Cash dividends declared	-	-	-	(24,644,472)	(86,790)	(24,731,262)
As at 30 June 2026	41,074,120	(6,755,610)	1,116,316	224,322,013	14,248,319	274,005,158

According to resolution no. 01/2026/NQ-DHDCD-VHM dated 21 April 2026, the Company's General Meeting approved dividend distribution derived from accumulated after-tax profit as at 31 December 2025, specifically as follows:

- Cash dividend: 60% of charter capital, equivalent to 24,644,472 billion dong
- Share dividend distribution: ratio 100% (a shareholder owning 1 share shall receive 1 new share).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

26. OWNER'S EQUITY (continued)

26.2 Capital transactions with owners

	Currency: million VND	
	Quarter II 2026	Quarter II 2025
Contributed share capital from owners		
Beginning balance	41,074,120	41,074,120
Ending balance	41,074,120	41,074,120

26.3 Ordinary shares and preference shares

	30 June 2026	Unit: Shares
		31 December 2025
Authorised shares	4,107,412,004	4,107,412,004
Issued shares	4,107,412,004	4,107,412,004
<i>Ordinary shares</i>	4,107,412,004	4,107,412,004
<i>Preference shares</i>	-	-
Shares in circulation	4,107,412,004	4,107,412,004
<i>Ordinary shares</i>	4,107,412,004	4,107,412,004
<i>Preference shares</i>	-	-

The par value of outstanding shares: VND 10,000 per share (as at 31 December 2025: VND 10,000 per share).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter II 2025

27. REVENUES

27.1 Revenue from sale of goods and rendering of services

	Quarter II 2026	Currency: million VND Quarter II 2025 (Restated)
Gross revenue	52,721,631	18,315,505
<i>In which:</i>		
Revenue from sales of inventory properties	39,548,019	9,903,708
Revenue from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	8,704,284	4,082,112
Revenue from rendering real estate management and related services	1,854,828	824,918
Others	2,614,500	3,504,767
Deductions	-	-
Net revenue	52,721,631	18,315,505

27.2 Finance Income

	Quarter II 2026	Currency: million VND Quarter II 2025
Income from business and investment co-operation Contracts	2,843,286	1,164,730
Interest income from deposits and lendings	1,712,395	2,602,945
Others	257,417	5,502,990
TOTAL	4,813,098	9,270,665

27.3 Income/(loss) from disposal of investment properties

	Quarter II 2026	Currency: million VND Quarter II 2025
Revenue from disposal of investment properties	2,189,230	659,456
Income/(loss) from disposal of investment properties	1,860,572	295,633

28. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Quarter II 2026	Currency: million VND Quarter II 2025 (Restated)
Cost of inventory properties sold	7,968,411	6,690,671
Cost of rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	7,120,507	3,697,334
Cost of rendering real estate management and other related services	911,007	682,706
Others	1,989,335	3,422,898
TOTAL	17,989,260	14,493,609

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter II 2026

29. FINANCE EXPENSES

	Quarter II 2026	Currency: million VND Quarter II 2025
Loans interest and bond issuance costs	3,967,381	2,453,498
Other finance expenses	1,325,643	989,064
TOTAL	5,293,024	3,442,562

30. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Quarter II 2026	Currency: million VND Quarter II 2025
Selling expenses		
Consultancy, guarantee, commission fees and advertising, marketing expenses	473,196	160,029
Others	8,995	58,206
	482,191	218,235
General and administrative expenses		
Labour costs	289,323	81,596
Depreciation and amortisation (including amortisation of goodwill)	48,632	47,207
Others	231,623	818,922
	569,578	947,725
TOTAL	1,051,769	1,165,960

31. CORPORATE INCOME TAX

The current corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company and its subsidiaries is 20% of taxable profits (previous period: 20%).

The tax returns filed by the Company and its subsidiaries are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the consolidated financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

	Quarter II 2026	Currency: million VND Quarter II 2025
Current tax expense	6,237,235	516,061
Deferred tax expense	136,807	291,549
TOTAL	6,374,042	807,610

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

32.1 Amount due to and due from related parties

Amounts due to and due from related parties as at 30 June 2026 and 31 December 2025 were as follows:

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			Ending balance	Beginning balance
Short-term investments (Note 5)				
Vingroup JSC	Parent company	Capital contribution for Business and Investment Co-operation and project development purpose	75,000	75,000
			75,000	75,000
Short-term trade receivables (Note 6)				
Vefac	Affiliate	Receivables from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services and construction services	2,086,216	2,356,998
Vingroup JSC	Parent company	Receivables from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services and construction services	2,069,322	1,221,235
Vinfast Trading and Production JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from leasing activities and rendering related services	77,827	50,930
Vinschool JSC	Affiliate	Receivables from sales of inventory properties, Business Co-operation Contract	180,589	226,761
Other affiliates		Other receivables	126,670	477,661
			4,540,624	4,333,585
Short-term advances to supplier (Note 7)				
Vinfast commercial and services trading limited liability company	Affiliate	Advances for purchasing goods and rendering services	38,801	67,631
Other affiliates		Other advances	44,092	24,746
			82,893	92,377

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter II 2026

32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

32.1 Amount due to and due from related parties (continued)

Amounts due to and due from related parties as at 30 June 2026 and 31 December 2025 were as follows:

			Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Other short-term receivables (Note 9)				
Vefac	Affiliate	Receivables on behalf	1,843,631	939,163
VinFast JSC	Affiliate	Receivables from finance lease contract	770,163	726,869
Other affiliates		Other receivables	268,574	284,321
			2,882,368	1,950,353
Other long-term receivables (Note 9)				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for business and investment co-operation contract	16,351,225	13,696,232
		Shared profit receivables from Business Co-operation contract	1,043,625	3,998,777
VinFast JSC	Affiliate	Receivables from finance lease contract	22,868,822	20,645,885
VinEG JSC	Affiliate	Receivables from finance lease contract	1,394,489	1,376,907
Other affiliates		Other receivables	213,414	182,813
			41,871,575	39,900,614
Other current assets (Note 12)				
Vietnam Investment Group JSC	Under common owner	Deposit for investment purpose	25,200,000	-
Vinpearl JSC	Affiliate	Deposit for investment purpose	213,821	1,058,612
			25,413,821	1,058,612

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

32.1 Amounts due to and due from related parties (continued)

Amounts due to and due from related parties as at 30 June 2026 and 31 December 2025 were as follows: (continued)

ollows. (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Currency: million VND Beginning balance
Other non-current assets (Note 12)				
Vingroup JSC	Parent company	Deposit for investment purpose	60,731,000	28,202,000
Vietnam Investment Group JSC	Under common owner	Deposit for investment purpose	-	25,200,000
			60,731,000	53,402,000
Short-term trade payables (Note 19.1)				
Vingroup JSC	Parent company	Payables for goods purchased	419,374	468,856
Vinpearl JSC	Affiliate	Payables for goods purchased	699,893	24,036
Vincom Security Service Company Limited	Affiliate	Payables for goods purchased	250,968	129,818
Other affiliates		Payables for goods purchased	166,172	52,607
			1,536,407	675,317
Short-term advance from customers (Note 19.2)				
Vinpearl JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	22,950,410	12,500,000
Vingroup JSC	Parent company	Advances from customers for construction services	16,507,347	4,319,261
Vietnam Exhibition Fair Center JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	524,847	619,218
VinEG Green Energy Solutions JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	-	379,853
			39,982,604	17,818,332

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026**32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES** (continued)**32.1 Amounts due to and due from related parties** (continued)

Amounts due to and due from related parties as at 30 June 2026 and 31 December 2025 were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Currency: million VND Beginning balance
Long-term advance from customers (Note 19.2)				
Vingroup JSC	Parent company	Advances from customers for construction services	-	4,000,000
Vietnam Exhibition Fair Center JSC	Affiliate	Advances from customers for construction services	1,812,171	1,536,150
			1,812,171	5,536,150
Other short-term payables (Note 23)				
Vingroup JSC	Parent company	Payables from Business Co-operation contract	18,807,883	22,307,883
		Payables on behalf	39,170,667	6,791,841
V-Green Global Charging Station Development JSC	Affiliate	Payables from Business Co-operation contract	5,410,000	-
Vinschool JSC	Affiliate	Other payables	767,670	736,376
Other affiliates		Other payables	2,320,500	1,705,505
			66,476,720	31,541,605
Other long-term payables (Note 23)				
Vinmec International General Hospital JSC	Affiliate	Payables from Business Co-operation contract	18,325,000	-
V-Green Global Charging Station Development JSC	Affiliate	Payables from Business Co-operation contract	2,275,000	-
Vinschool JSC	Affiliate	Deposit received for transfer of assets	4,036,896	4,382,505
Vincom Retail JSC	Associate of the Group	Deposit received for transfer of assets	7,760,235	7,033,337
Vincom Retail LLC	Associate of the Group	Deposit received for transfer of assets	3,608,870	3,608,870
			36,006,001	15,024,712

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter I 2026

32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**32.2 Details of lending to related parties (Note 5)**

Details of long-term loans receivables from related parties as at 30 June 2026:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Loan balance</i>	<i>Interest rate (%)</i>	<i>Maturity date</i>
VinAcademy Education and Training LLC	Affiliate	3,296,646	12%	From August to December 2027
Vincom Security Service Company Limited	Affiliate	2,188,000	12%	August 2027
Vinsmart Future JSC	Affiliate	2,299,584	12%	August 2027
Vinbus Ecology Transport Services LLC	Affiliate	1,317,220	12%	August 2027
Vinrobotics JSC	Affiliate	530,000	12%	August 2027
		9,631,449		

32.3 Details of long-term investments for co-operation development in related parties (Note 17)

Details of long-term investments for co-operation development in related parties as at 30 June 2026 and 31 December 2025:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Currency: million VND Beginning balance (Restated)</i>
Vingroup JSC	Parent company	Investments for business co-operation	21,994,082	21,994,082
Vinpearl JSC	Affiliate	Investments for business co-operation	10,653,000	-
VinAcademy Education and Training LLC	Affiliate	Investments for business co-operation	2,790,000	2,790,000
Vincom Retail LLC	Associate of the Group	Investments for business co-operation	3,845,941	4,667,184
Vincom Retail JSC	Associate of the Group	Investments for business co-operation	1,242,939	1,402,945
			40,525,962	30,854,211

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Quarter II 2026

33. EARNINGS PER SHARE

The following reflects the income and share data used in the basic and diluted earnings per share

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2026	For the six-month period ended 30 June 2025 (Restated)
Net profit after tax attributable to ordinary shareholders	48,135,096	10,196,991
Adjust for the effect of dilution	-	-
Net profit attributable to ordinary shareholders adjusted for the effect of dilution	48,135,096	10,196,991
Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) for basic earnings per	8,214,824,008	8,214,824,008
Adjust for the effect of dilution	-	-
Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) for basic earnings per share	8,214,824,008	8,214,824,008

	Currency: VND	
	For the six-month period ended 30 June 2026	For the six-month period ended 30 June 2025 (Restated)
Basic earnings per share	5,860	1,241

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

34. RESTATEMENT OF CORRESPONDING FIGURES

The company and its subsidiaries have made adjustments corresponding to figures on the Consolidated financial statement for the year ended 31 December 2025 due to Change in Circular 99 effective on 1 January 2026 as followed:

Statement of Financial position as at 31 December 2025:

Assets	31 December 2025	Restated	31 December 2025 (Restated)
A. CURRENT ASSETS	496,890,087	(6,665,622)	490,224,465
<i>I. Cash and cash equivalents</i>	<i>49,961,891</i>	<i>(875,293)</i>	<i>49,086,598</i>
1. Cash	18,741,905	-	18,741,905
2. Cash equivalents	31,219,986	(875,293)	30,344,693
<i>II. Short-term investments</i>	<i>2,259,178</i>	<i>5,555,037</i>	<i>7,814,215</i>
1. Short-term held-to-maturity investments	2,259,178	5,480,037	7,739,215
2. Short-term other investments	-	75,000	75,000
<i>III. Current accounts receivables</i>	<i>219,949,950</i>	<i>(12,220,659)</i>	<i>207,729,291</i>
1. Trade receivables	23,488,063	(145,270)	23,342,793
2. Loan receivables	4,404,937	(4,404,937)	-
3. Other short-term receivables	124,910,100	(7,670,452)	117,239,648
<i>V. Other current assets</i>	<i>93,304,499</i>	<i>875,293</i>	<i>94,179,792</i>
1. Other current assets	88,872,716	875,293	89,748,009
B. NON-CURRENT ASSETS	290,967,180	6,473,083	297,440,263
<i>I. Long-term receivables</i>	<i>71,613,853</i>	<i>(30,801,555)</i>	<i>40,812,298</i>
1. Long-term loan receivables	6,001,345	(6,001,345)	-
2. Other long-term receivables	65,612,508	(24,800,210)	40,812,298
<i>II. Fixed assets</i>	<i>22,356,422</i>	<i>301,842</i>	<i>22,658,264</i>
1. Tangible fixed assets	21,268,842	301,842	21,570,484
- Cost	24,605,666	399,546	25,005,212
- Accumulated depreciation	(3,337,024)	(97,704)	(3,434,728)
<i>V. Long-term investments</i>	<i>12,417,414</i>	<i>36,871,683</i>	<i>49,289,097</i>
1. Investments in other entities	12,222,096	30,854,211	43,076,307
2. Long-term Held-to-maturity investments	2,499	6,017,472	6,019,971
<i>VI. Other long-term assets</i>	<i>72,737,659</i>	<i>101,114</i>	<i>72,838,773</i>
1. Long-term prepaid expenses	4,100,653	101,114	4,201,767
C. LIABILITIES	538,640,560	(192,539)	538,448,021
<i>I. Current liabilities</i>	<i>343,090,159</i>	<i>(192,539)</i>	<i>342,897,620</i>
1. Dividends payable	-	6,222	6,222
2. Short-term other payables	116,577,331	(198,761)	116,378,570
<i>II. Non-current liabilities</i>	<i>195,550,401</i>	<i>-</i>	<i>195,550,401</i>
1. Long term accrued expenses	66,245	(65,090)	1,155
2. Other long-term liabilities	81,470,054	65,090	81,535,144

35. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

Subsequent to the reporting date, in July 2026, the Company distributed cash dividends to existing shareholders at a rate equivalent to 60% of its charter capital. In addition, the Board of Directors of the Company approved a share dividend distribution for the financial year 2025 to existing shareholders. The dividend will be paid in shares on a 1-for-1 basis, with the record date set as 7 August 2026.

Except for the events subsequent to the interim balance sheet date as disclosed in other notes to the interim consolidated financial statements, there is no other matter or circumstance that arisen since the interim balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries.



Bui Huy Phuc
Preparer



Do Duc Hieu
Chief Accountant



Approved 30 July 2026

Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer