

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	14 - 91
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	92 - 96

2-
Y
I
(0)
4A
10

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 ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 39 ngày 29 tháng 4 năm 2025.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 8 năm 2025
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và 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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần 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 riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 29 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Nguyễn Thu Hằng, the General Director.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

A red stamp or mark on the right margin of the page, possibly a date stamp or a signature.

Số tham chiếu: 11536456/68612532/LR

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

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vinhomes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 7 đến trang 91, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

500
C

RN
VI
NH



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

11
NC
TN
T
87
H

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		316.308.302	250.759.416
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	38.755.996	26.698.485
111	1. Tiền		23.951.070	19.794.899
112	2. Các khoản tương đương tiền		14.804.926	6.903.586
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.159.160	3.154.587
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	-	2.028.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	1.159.160	1.126.337
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		221.922.897	184.186.086
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	16.521.783	15.900.757
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	53.054.404	21.642.184
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	27.549.440	92.746.033
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	124.978.580	54.051.266
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(181.290)	(154.154)
140	IV. Hàng tồn kho	10	23.091.245	22.033.514
141	1. Hàng tồn kho		23.093.760	22.036.029
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		31.379.004	14.686.744
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	837.600	595.804
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	12	30.541.404	14.090.940

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		176.828.400	185.979.444
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		29.757.180	68.989.043
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	2.953.209	1.077.716
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	26.803.971	67.911.327
220	II. Tài sản cố định		3.251.723	2.424.177
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.242.004	2.408.281
222	Nguyên giá		3.782.866	2.872.619
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(540.862)	(464.338)
227	2. Tài sản cố định vô hình		9.719	15.896
228	Nguyên giá		185.925	184.724
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(176.206)	(168.828)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	2.951.469	3.829.951
231	1. Nguyên giá		4.772.946	5.596.951
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.821.477)	(1.767.000)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		9.160.672	4.720.878
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	9.160.672	4.720.878
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	73.281.822	74.050.999
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	65.317.106	66.076.496
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2	87.991	87.991
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	8.131.698	8.141.598
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.1	(256.086)	(256.086)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.113	1.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		58.425.534	31.964.396
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	918.590	810.682
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	617.603	650.445
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	56.889.341	30.503.269
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		493.136.702	436.738.860

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		340.632.281	299.897.327
310	I. Nợ ngắn hạn		248.844.572	226.821.394
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	10.227.260	14.004.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	73.476.552	32.062.006
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	2.898.188	10.546.738
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	27.234.044	28.947.522
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	246.866	342.344
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	77.245.151	96.317.413
320	7. Vay ngắn hạn	23	57.328.587	44.154.420
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	187.924	446.365
330	II. Nợ dài hạn		91.787.709	73.075.933
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	133.414	611.659
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	210.965	292.193
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	24.786.646	4.863.141
338	4. Vay dài hạn	23	64.737.889	65.467.900
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	1.918.795	1.841.040

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		152.504.421	136.841.533
410	I. <i>Vốn chủ sở hữu</i>	25	152.504.421	136.841.533
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		41.074.120	41.074.120
411a	- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		41.074.120	41.074.120
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(7.050.610)	(7.050.610)
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		35.000	30.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		118.445.911	102.788.023
421a	- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>		102.783.023	69.823.851
421b	- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>		15.662.888	32.964.172
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		493.136.702	436.738.860

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 2024
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	27.130.815	28.107.279
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	27.130.815	28.107.279
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(19.721.270)	(21.156.758)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.409.545	6.950.521
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	16.578.716	17.999.861
22	7. Chi phí tài chính	28	(6.311.461)	(4.079.653)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(5.493.675)	(3.123.061)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(668.135)	(1.063.950)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(858.212)	(812.179)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		16.150.453	18.994.600
31	11. Thu nhập khác	30	544.834	243.370
32	12. Chi phí khác	30	(353.066)	(519.629)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		191.768	(276.259)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		16.342.221	18.718.341
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(646.491)	(1.077.099)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	(32.842)	83.243
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		15.662.888	17.724.485

Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		16.342.221	18.718.341
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	31	182.583	171.340
03	(Hoàn nhập dự phòng)/các khoản dự phòng		(71.827)	128.096
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		193.434	219.945
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(16.591.634)	(16.668.081)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	5.493.675	3.123.061
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		5.548.452	5.692.702
09	Tăng các khoản phải thu		(46.258.151)	(2.259.820)
10	Giảm hàng tồn kho		2.841.964	261.736
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		36.032.316	14.685.647
12	Tăng chi phí trả trước		(349.704)	(724.567)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		2.028.250	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.150.921)	(3.113.768)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(4.857.904)	(1.900.362)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(10.165.698)	12.641.568
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(14.859.281)	(60.951)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		29.315	1.834
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(48.262.146)	(29.162.410)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		113.297.910	11.852.841
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(52.891.697)	(21.833.371)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		3.779.929	15.861.775
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.259.615	9.450.570
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		10.353.645	(13.889.712)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 2024
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền thu từ đi vay		164.266.186	40.235.232
	Tiền trả nợ gốc vay		(152.396.622)	(35.979.238)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		11.869.564	4.255.994
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		12.057.511	3.007.850
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		26.698.485	12.914.322
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	38.755.996	15.922.172

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thu Hằng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 39 ngày 29 tháng 4 năm 2025.

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 9.336 (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11.815).

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Công ty đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường. Mặt khác, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán; và doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công phụ thuộc vào tiến độ công việc được hoàn thành của dự án.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 42 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con, tên viết tắt và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con được trình bày trong Phụ lục 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Phụ lục 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày để ngày 29 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng hóa xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh số 3.21 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.21, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

3.10 *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.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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 trả trước*

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. 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 riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

3.15 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng

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

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

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

3.16 Trái phiếu phát hành

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

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 (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

3.19 *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 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và 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 cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu bán hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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.

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

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

3.23 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

3.24 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.24 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.24 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.25 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.26 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Tiền mặt	819	548
Tiền gửi ngân hàng	23.950.251	19.794.351
Các khoản tương đương tiền	14.804.926	6.903.586
TỔNG CỘNG	38.755.996	26.698.485

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tiền gửi ngân hàng của Công ty bao gồm số dư trong các tài khoản chung giữa Công ty và một số bên liên quan. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các bên liên quan này liên quan đến một số dự án bất động sản ("Dự án"), Công ty và các công ty này đã mở một số tài khoản thanh toán chung. Các công ty này đã ủy quyền cho Công ty quản lý các tài khoản thanh toán chung này để thực hiện Dự án và tối ưu hoá dòng tiền. Theo đó, Công ty ghi nhận số dư của các tài khoản thanh toán chung này ở khoản mục Tiền và các khoản tương đương tiền.

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 tháng đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm một khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với tổng số tiền là 223,7 tỷ VND.

Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 cũng bao gồm quỹ bảo tri với số dư là 30,3 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Quỹ bảo tri cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, quỹ bảo tri cho biệt thự sẽ do Công ty quản lý.

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	2.394,68	2.213,30

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÁN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Các khoản đầu tư	-	-	-	2.028.250	2.028.250	-
TỔNG CỘNG	-	-	-	2.028.250	2.028.250	-

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.159.160	1.159.160	1.126.337	1.126.337
TỔNG CỘNG	1.159.160	1.159.160	1.126.337	1.126.337

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất 2,9%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: có kỳ hạn gốc 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 6%/năm).

Các khoản tiền gửi này bao gồm quỹ bảo tri có số dư là 1.159,16 tỷ VND của các căn hộ và biệt thự đã bàn giao tại dự án của Công ty. Quỹ bảo tri cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà, quỹ bảo tri cho biệt thự sẽ do Công ty quản lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.026.795	7.865.970
Phải thu dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và hoa hồng môi giới	3.944.041	2.901.069
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.179.636	2.197.142
Phải thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu, tư vấn và giám sát thi công	2.442.174	2.005.496
Phải thu dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	423.004	387.532
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	221.212	229.342
Phải thu khác	284.921	314.206
TỔNG CỘNG	16.521.783	15.900.757
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	13.003.503	11.975.652
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.518.280	3.925.105
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(55.157)	(46.876)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán	9.870.771	9.013.375
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	43.183.633	12.628.809
TỔNG CỘNG	53.054.404	21.642.184
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(26.278)	(26.278)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	13.966.223	209.462
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	13.583.217	92.536.571
TỔNG CỘNG	27.549.440	92.746.033
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(6.000)
Dài hạn		
Các khoản cho vay cá nhân	2.173	2.839
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	2.951.036	1.074.877
TỔNG CỘNG	2.953.209	1.077.716

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm:

- Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 13.779 tỷ VND, hưởng lãi suất 12%/năm. Khoản vay này có quyền chuyển đổi thành phần vốn góp của bên đi vay trong một công ty là chủ đầu tư của một dự án bất động sản; và
- Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 185 tỷ VND, đáo hạn vào tháng 3 năm 2026 và hưởng lãi suất 12%/năm.

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	27.080.576	26.974.452
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (ii)	76.739.229	10.065.795
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và hợp đồng khác	16.514.042	8.042.195
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	3.403.342	4.021.394
Phải thu lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	735.345	2.769.327
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	177.130	718.532
Phải thu từ chuyển giao hợp đồng mua nợ (v)	99.855	821.600
Phải thu khác	229.041	637.971
TỔNG CỘNG	124.978.560	54.051.266
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(99.855)	(75.000)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	107.576.039	40.767.945
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	17.402.521	13.283.321

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dài hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (ii)	-	48.000.000
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (iii)	26.758.213	19.888.708
Phải thu khác	45.758	22.619
TỔNG CỘNG	26.803.971	67.911.327
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu dài hạn khác từ các bên khác	1.496	48.000.545
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	26.802.475	19.910.782

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Công ty và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận là khoản phải trả khác (Thuyết minh số 22). Các khoản tạm ứng này bao gồm tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và tạm ứng vượt phần tạm ứng phân chia lợi nhuận. Trong đó, khoản tạm ứng vượt phần tạm ứng lợi nhuận được phân chia hưởng lãi suất 12%/năm.
- (ii) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 33).
- (iii) Chủ yếu bao gồm:
- Một số tài sản với tổng giá trị ghi sổ là 1.270 tỷ VND dùng để góp vốn cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần khách sạn và cấu phần trung tâm thương mại theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số công ty trong cùng Tập đoàn; và
 - Các khoản đặt cọc, góp vốn với giá trị 28.394 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn cho mục đích đầu tư phát triển một số dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.
- (iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản phải thu 714 tỷ VND từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Thái Sơn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản của các đối tác này.
- (v) Đây là khoản phải thu từ Thỏa thuận chuyển giao quyền và sửa đổi Hợp đồng mua, bán nợ giữa Công ty, đối tác và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội và Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua, bán nợ giữa Công ty và đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
Đối tác doanh nghiệp và cá nhân	350.919	169.629	181.290	631.663	477.509	154.154
TỔNG CỘNG	350.919	169.629	181.290	631.663	477.509	154.154

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	15.011.319	-	13.259.555	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	5.442.370	(1.244)	6.547.474	(1.244)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng (iii)	2.388.165	-	1.987.426	-
Hàng tồn kho khác (iv)	251.906	(1.271)	241.574	(1.271)
TỔNG CỘNG	23.093.760	(2.515)	22.036.029	(2.515)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển cho Dự án Vinhomes Golden City, Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City ("Dự án Vinhomes Ocean Park 2"), Dự án Khu đô thị Đại An ("Dự án Vinhomes Ocean Park 3") và Dự án Vinhomes Golden Avenue.
- (ii) Bao gồm các hàng tồn kho đã hoàn thành việc xây dựng tại các dự án của Công ty.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc cung cấp dịch vụ tổng thầu và tư vấn xây dựng cho các chủ đầu tư của các dự án.
- (iv) Chủ yếu bao gồm các biệt thự, căn hộ và nhà phố thương mại mua để bán thuộc một số dự án bất động sản.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 3.985 tỷ VND đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và công ty con trong cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	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 2024
Số đầu kỳ	2.515	2.515
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Sử dụng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>2.515</u>	<u>2.515</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	200.976	423.633
Phí dịch vụ quản lý trái phiếu	566.085	123.205
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	70.539	48.966
TỔNG CỘNG	<u>837.600</u>	<u>595.804</u>
Dài hạn		
Tiền thuê đất (i)	723.768	583.454
Chi phí công cụ, dụng cụ	24.511	32.984
Chi phí trả trước dài hạn khác	170.311	194.244
TỔNG CỘNG	<u>918.590</u>	<u>810.682</u>

(i) Số dư tại 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm tiền thuê đất trả trước của dự án Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	30.541.404	13.890.938
Tài sản khác	-	200.002
TỔNG CỘNG	30.541.404	14.090.940
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	28.327.404	14.090.940
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	2.214.000	-
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	55.857.004	29.470.932
Đặt cọc cho mục đích thương mại (iii)	1.032.337	1.032.337
TỔNG CỘNG	56.889.341	30.503.269
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	13.687.341	2.338.341
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	43.202.000	28.164.928

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu là các khoản đặt cọc với mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản, bao gồm:

- Khoản đặt cọc với giá trị 12.000 tỷ VND cho một đối tác để thực hiện giải phóng mặt bằng cho một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và đối tác này. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty nắm giữ bởi các công ty cổ cùng chủ sở hữu với Tập đoàn (Thuyết minh số 33);
- Khoản đặt cọc với giá trị 11.792 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng cổ phần của một công ty trong cùng Tập đoàn; và
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị 6.749 tỷ VND cho các đối tác và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần của các công ty sở hữu các dự án bất động sản.

(ii) Chủ yếu bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 54.551 tỷ VND cho các công ty trong Tập đoàn và một đối tác cho mục đích hợp tác phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng; và
- Khoản đặt cọc với giá trị 1.306 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán Khu văn phòng tại một dự án bất động sản.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.004.426	748.582	79.107	22.817	17.687	2.872.619
Mua trong kỳ	-	6.245	12.849	569	176	19.839
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.365)	(19.161)	-	-	(25.526)
Tăng khác	751.628	164.306	-	-	-	915.934
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	2.756.054	912.768	72.796	23.386	17.863	3.782.866
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	3.259	47.852	8.199	21.338	15.158	95.806
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	117.335	289.023	18.870	22.322	16.788	464.338
Khấu hao trong kỳ	22.781	42.048	5.517	267	345	70.958
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.100)	(6.029)	-	-	(9.129)
Tăng khác	6.670	8.025	-	-	-	14.695
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	146.786	335.996	18.358	22.589	17.133	540.862
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.887.091	459.559	60.237	495	899	2.408.281
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	2.609.268	576.772	54.437	797	730	3.242.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.673.449	923.502	5.596.951
Giảm khác	(667.012)	(156.993)	(824.005)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	4.006.437	766.509	4.772.946
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	926.453	123.617	1.050.070
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.349.167	417.833	1.767.000
Khấu hao trong kỳ	38.158	31.015	69.173
Giảm khác	(6.670)	(8.026)	(14.696)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.380.655	440.822	1.821.477
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 (i)	3.324.282	505.669	3.829.951
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 (i)	2.625.782	325.687	2.951.469

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm: cầu phân bãi đỗ xe, văn phòng cho thuê, đài quan sát và một số biệt thự, căn hộ, nhà phố thương mại cho thuê.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 847 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 432 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 736 tỷ VND). Chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Ocean Park 3, Dự án Vinhomes Ocean Park 2, Dự án Vinhomes Golden Avenue và Dự án Vinhomes Golden City. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất từ 7,6%/năm đến 16%/năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 7,0%/năm đến 16%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Vinhomes City Royal	3.161.854	1.422
Dự án Vinhomes Ocean Park 2	2.236.569	1.780.276
Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh	1.215.238	1.285.671
Dự án Vinhomes Ocean Park 3	1.145.934	938.756
Các dự án khác	1.401.077	714.753
TỔNG CỘNG	9.160.672	4.720.878

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị 255 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 17.1)	65.317.106	(256.086)	66.076.496	(256.086)
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	87.991	-	87.991	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	8.131.698	-	8.141.598	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	1.113	-	1.000	-
TỔNG CỘNG	73.537.908	(256.086)	74.307.085	(256.086)

(i) Bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 30 tháng và hưởng lãi suất 4,7%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty con

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025					Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (%)	Giá gốc (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)
Công ty Căn Giò	43,69	19.417.290	43,69	(*)	1.422.739.160	43,69	19.417.290	43,69	(*)	43,69
Công ty KCN Vinhomes	51,00	173.400	51,00	(*)	17.340.000	51,00	173.400	51,00	(*)	51,00
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	51,00	7.731.600	51,00	(*)	773.160.000	51,00	7.731.600	51,00	(*)	51,00
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	51,00	1.530.000	51,00	(*)	153.000.000	51,00	1.530.000	51,00	(*)	51,00
Công ty Đại An	99,43	7.008.000	99,43	(*)	348.000.000	99,43	7.008.000	99,43	(*)	99,43
Công ty Sinh Thái	98,18	5.129.226	98,18	(*)	230.437.848	98,18	5.129.226	98,18	(*)	98,18
Công ty Cam Ranh	46,26	4.924.850	46,26	(*)	173.471.251	46,26	4.924.850	46,26	(*)	46,26
Công ty Muối Cam Ranh	99,00	3.435.600	99,00	(*)	5.940.000	99,00	3.435.600	99,00	(*)	99,00
Công ty Vĩnh Xanh 1	99,74	3.871.626	99,74	(*)	(**)	99,74	3.871.626	99,74	(*)	99,74
Công ty Vĩnh Xanh 2	99,77	4.324.324	99,77	(*)	(**)	99,77	4.324.324	99,77	(*)	99,77
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2 (I)	-	-	-	(*)	(**)	100,00	3.053.680	100,00	(*)	100,00
Công ty Hoàng Gia	96,85	1.454.626	96,85	(*)	42.905.000	96,85	1.454.626	96,85	(*)	96,85
Công ty GS Củ Chi	98,00	1.180.897	98,00	(*)	32.217.673	98,00	1.180.897	98,00	(*)	98,00
Công ty Vincons	99,00	990.000	99,00	(*)	99.000.000	99,00	990.000	99,00	(*)	99,00
Công ty Thiên Niên Kỹ	100,00	855.960	100,00	(*)	(**)	100,00	855.960	100,00	(*)	100,00
Công ty Thành Phố Xanh	4,50	605.758	4,50	(*)	30.105.000	4,50	605.758	4,50	(*)	4,50
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin VinIT ("Công ty VinIT") (i)	-	-	-	(*)	3.950.000	79,00	111.591	79,00	(*)	79,00
Công ty Vincons Windows	99,00	99.000	99,00	(*)	9.900.000	99,00	99.000	99,00	(*)	99,00
Công ty ĐTDH Berlaya	0,25	50.847	0,25	(*)	5.084.746	0,25	50.847	0,25	(*)	0,25
Công ty Delta (ii)	49,90	2.455.081	49,90	(*)	1.000.000	1,00	49.200	1,00	(*)	1,00
Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tắm	48,67	43.821	48,67	(*)	3.102.948	48,67	43.821	48,67	(*)	48,67
Công ty SV Tây Hà Nội 2 (iv)	0,34	20.500	0,34	(*)	2.050.000	0,50	20.500	0,50	(*)	0,50
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	49,00	14.700	49,00	(*)	2.651.390	49,00	14.700	49,00	(*)	49,00
TỔNG CỘNG		65.317.106					66.076.496			
Dự phòng đầu tư vào các công ty con		(256.086)					(256.086)			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.
- (**) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.
- (i) Trong tháng 4 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 100% vốn cổ phần Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2 cho Công ty TNHH LH2 Holding với giá phí 3.066 tỷ VND.
- (ii) Trong tháng 5 năm 2025, Công ty hoàn thành chuyển nhượng 79% vốn góp trong Công ty VinIT cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá phí chuyển nhượng là 111,5 tỷ VND.
- (iii) Trong tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 48,9% cổ phần tại Công ty Delta từ một công ty con trong cùng tập đoàn với tổng giá phí 2.405 tỷ VND, nâng tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty tại Công ty Delta lên 49,9%.
- (iv) Trong tháng 3 năm 2025, Công ty SV Tây Hà Nội 2 thực hiện tăng vốn điều lệ từ 4.100 tỷ VND lên 6.000 tỷ VND dẫn đến tỷ lệ nắm giữ trực tiếp của Công ty trong Công ty SV Tây Hà Nội 2 giảm từ 0,5% xuống 0,34%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tái chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào 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 trong các công ty liên kết này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sau tháng kết thúc cùng ngày

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

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025					Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần VYHT ("Công ty VYHT")	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)
Công ty Cổ phần Phát Triển NVY Việt Nam ("Công ty NVY Việt Nam")	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2")	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	9,45	9,45	343.621	-	(*)	9,45	9,45	343.621	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	-	51,00	342.909	-	(*)	-	51,00	342.909	-	(*)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ giải trí Newlife (i)	9,90	9,90	187.110	-	(*)	9,90	9,90	197.010	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	10,00	10,00	13.500	-	(*)	10,00	10,00	13.500	-	(*)
TỔNG CỘNG			8.131.598	-				8.141.598	-	

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

(i) Trong tháng 6 năm 2025, Công ty đã nhận hoàn trả một phần vốn góp theo tỷ lệ sở hữu tương ứng với 9,9 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ giải trí Newlife, do Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ giải trí Newlife giảm vốn điều lệ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả cho người bán	7.771.939	10.612.392
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	2.455.321	3.392.194
TỔNG CỘNG	10.227.260	14.004.586

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	25.998.325	27.398.885
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng	47.419.641	4.293.983
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	58.586	369.138
TỔNG CỘNG	73.476.552	32.062.006
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn của các bên khác	31.300.708	29.116.496
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	42.175.844	2.945.510

(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.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.964.096	646.491	(4.857.904)	752.683
Thuế giá trị gia tăng	2.539.156	1.202.122	(2.642.646)	1.098.632
Thuế thu nhập cá nhân	110.791	331.298	(380.759)	61.330
Tiền sử dụng đất/thuế đất phải nộp	2.495.103	2.878.649	(4.906.650)	467.102
Các loại thuế và các khoản phải trả khác	437.592	123.046	(42.197)	518.441
TỔNG CỘNG	10.546.738	5.181.606	(12.830.156)	2.898.188

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Trích trước giá trị nguyên giá các tài sản, bất động sản đầu tư đã đi vào hoạt động và giá vốn trích trước cho các bất động sản đã bàn giao	15.654.435	15.392.298
Trích trước chi phí xây dựng của hoạt động bất động sản và các dịch vụ xây dựng, tổng thầu xây dựng và tư vấn xây dựng	6.453.127	8.349.185
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các bất động sản	2.235.770	3.265.639
Trích trước lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	2.271.339	1.268.260
Trích trước các khoản chi phí khác	619.373	672.140
TỔNG CỘNG	27.234.044	28.947.522
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	24.017.099	27.101.041
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.216.945	1.846.481
Dài hạn		
Lãi vay phải trả	133.414	611.659
TỔNG CỘNG	133.414	611.659
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	87.203	42.099
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	46.211	569.560

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	243.778	337.390
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	3.088	4.954
TỔNG CỘNG	246.866	342.344
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý bất động sản	205.500	286.189
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	5.465	6.004
TỔNG CỘNG	210.965	292.193

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải trả lợi nhuận chia sẻ và các khoản phải trả khác từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (i)	31.688.909	70.015.276
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	26.476.344	7.551.161
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (iii)	8.663.609	8.308.301
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iv)	5.690.226	6.120.726
Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản (v)	833.337	833.337
Kinh phí bảo trì phải trả (vi)	1.181.919	1.145.875
Các khoản thu hộ phải trả	1.681.835	1.090.515
Các khoản phải trả khác	1.028.972	1.252.222
TỔNG CỘNG	77.245.151	96.317.413
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên khác	50.730.344	26.792.026
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	26.514.807	69.525.387
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	24.599.339	4.689.339
Nhận đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản (v)	143.126	143.126
Các khoản phải trả khác	44.181	30.676
TỔNG CỘNG	24.786.646	4.863.141
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn khác cho các bên khác	22.544.181	1.530.676
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	2.242.465	3.332.465

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

- ▶ Khoản phải trả 1.385 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các lợi ích thu được từ việc sử dụng nguồn tiền trong các tài khoản thanh toán chung này như được trình bày tại Thuyết minh số 4;
- ▶ Khoản phải trả 17.862 tỷ VND liên quan đến tiền thu được từ các tài khoản thanh toán chung theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP như được trình bày tại Thuyết minh số 4; và
- ▶ Các khoản phải trả lợi nhuận chia sẻ cho một số đối tác với giá trị 12.442 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:
 - ▶ Các khoản nhận góp vốn có giá trị 2.219 tỷ VND từ các đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh tại các dự án bất động sản của Công ty (*Thuyết minh số 8*); và
 - ▶ Các khoản nhận đặt cọc và góp vốn có giá trị 48.856 tỷ VND từ các công ty trong cùng Tập đoàn và đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh tại các dự án bất động sản của Công ty.
- (iii) Bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các bất động sản của Công ty.
- (iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản đặt cọc từ các đối tác cho Công ty để nhận chuyển nhượng các khoản đầu tư mà Công ty đang nắm giữ trong một công ty con và một công ty đối tác.
- (v) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản đặt cọc từ các công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng chuyển nhượng các công trình tại dự án của Công ty.
- (vi) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bán giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua của nhà thấp tầng, chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Công ty. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản lương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (vii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản đặt cọc từ một công ty trong cùng Tập đoàn theo các hợp đồng chuyển nhượng các công trình trường học thuộc các dự án bất động sản của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2025	
	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, LC/LCUPAS (Thuyết minh số 23.1)	15.732.256	15.732.256	16.841.763	(13.010.946)	19.563.073	19.563.073
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	3.477.871	3.477.871	2.186.742	(3.267.488)	2.397.125	2.397.125
Vay từ các bên thứ 3 dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	297.550	297.550	-	(297.550)	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	8.946.271	8.946.271	8.476.498	(1.500.000)	15.922.769	15.922.769
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	15.700.472	15.700.472	20.490.264	(16.745.116)	19.445.620	19.445.620
	44.154.420	44.154.420	47.995.267	(34.821.100)	57.328.587	57.328.587

Vay dài hạn

Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	9.581.140	9.581.140	5.345.809	(6.818.298)	8.108.651	8.108.651
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 23.2)	500.000	500.000	297.550	(500.000)	297.550	297.550
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.3)	22.335.768	22.335.768	6.431.894	(8.411.705)	20.355.957	20.355.957
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	33.050.992	33.050.992	189.855.965	(186.931.226)	35.975.731	35.975.731
	65.467.900	65.467.900	201.931.218	(202.661.229)	64.737.889	64.737.889
	109.622.320	109.622.320	249.926.485	(237.482.329)	122.066.476	122.066.476

TỔNG CỘNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	4.128.788	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	3.175.898	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	2.714.820	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 1 năm 2026	(iii)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	2.063.990	Tháng 4 năm 2026	(iv)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	1.598.459	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2025	(v)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	1.495.670	Từ tháng 8 đến tháng 11 năm 2025	(vi)
Ngân hàng Mizuho - Hà Nội	USD	1.313.500	Thang 10 năm 2025	Không
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	921.379	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2025	(vii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	831.775	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2025	(viii)
Ngân hàng BNP Paribas	USD	788.100	Tháng 5 năm 2026	Không
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	460.644	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	(ix)
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	VND	70.050	Từ tháng 3 đến tháng 4 năm 2026	(x)

TỔNG CỘNG

19.563.073

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm từ 5,5% đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất trong năm 6,5%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất trong năm 6,5%/năm đến 6.8%/năm

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 16) nắm giữ bởi Công ty, một số quyền tài sản từ dự án của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số máy móc thiết bị của công ty trong cùng Tập đoàn.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết, tài sản và quyền sử dụng đất của một số lô đất thương mại dịch vụ (Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 16) và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản của Tập đoàn, một số cổ phiếu niêm yết và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14) nắm giữ bởi Công ty.
- (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và cam kết bảo lãnh thanh toán của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (vii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (viii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay được đảm bảo bằng trung tâm thương mại của một công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (ix) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (x) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết của Công ty nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	4.806.006			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	VND	801.001		Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 2 năm 2029	(i)
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 1	USD	5.042.770			(ii)
Trong đó: các khoản đến hạn trả	USD	1.413.624		Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(ii)
Các bên thu xếp của khoản vay hợp vốn 2	VND	657.000			
Trong đó: các khoản đến hạn trả	VND	182.500		Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	

TỔNG CỘNG

10.505.776

Trong đó:

Vay dài hạn

8.108.651

Vay dài hạn đến hạn trả

2.397.125

Chi tiết lãi suất các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Khoản vay	Loại tiền	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,8%/năm đến 16%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định, lãi trong kỳ từ 12%/năm – 12,35%/năm
		Lãi suất cố định 12%/năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất liên quan đến một dự án bất động sản (Thuyết minh số 10)
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
 - Tài khoản thu nhập dự án tại một ngân hàng thương mại trong nước với số dư hiện tại và lợi ích liên quan tích lũy khác phát sinh từ tài khoản;
 - Một bất động sản đầu tư không bao gồm quyền sử dụng đất sở hữu bởi một công ty liên kết của Tập đoàn; và
 - Một tài khoản dự phòng trả nợ ngân hàng (DSRA) bằng ngoại tệ (USD) mở tại ngân hàng nước ngoài.

23.2 Vay từ các đối tác

Bao gồm:

- Khoản vay dài hạn đến hạn trả từ một (01) đối tác với tổng giá trị 297.55 tỷ VND, không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 12%/năm, toàn bộ gốc và lãi vay đáo hạn vào tháng 1 năm 2027.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐÓ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.4 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	2.080.038	Tháng 11 năm 2025	(*)	(i)
	1.498.654	Tháng 10 năm 2025	(**)	(ii)
	1.995.538	Tháng 10 năm 2025	(**)	(ii)
	1.993.992	Tháng 11 năm 2025	(**)	(ii)
	1.992.861	Tháng 12 năm 2025	(**)	(ii)
	1.987.564	Tháng 4 năm 2026	(**)	Không
	1.987.564	Tháng 4 năm 2026	(**)	Không
	1.987.314	Tháng 5 năm 2026	(**)	Không
	2.481.282	Tháng 6 năm 2026	(**)	(iii)
	2.973.660	Tháng 3 năm 2027	(**)	Không
	991.198	Tháng 3 năm 2027	(**)	Không
	1.971.220	Tháng 10 năm 2027	(**)	(iii)
	1.971.508	Tháng 11 năm 2027	(**)	(iii)
	3.949.792	Tháng 12 năm 2027	(**)	(iii)
	6.418.541	Tháng 12 năm 2027	(**)	(iii)

TỔNG CỘNG

36.278.726

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn	20.355.957
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	15.922.769

(*) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,875%/năm đến 9,275%/năm

(**) Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐÓ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.4 Trại phiếu phát hành (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, các tài sản gắn liền với đất của một dự án bất động sản nghỉ dưỡng và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại trong nước.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, các động sản gắn liền với bất động sản đầu tư của một công ty con trong cùng Tập đoàn.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến khoản đặt cọc để thanh toán theo các hợp đồng mua bán hàng hóa, dự phòng chi phí bảo hành cho các bất động sản đã bán tại Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An và các dự án khác theo điều khoản trong các hợp đồng mua bán. Công ty cũng dự phòng các chi phí sửa chữa các bất động sản tại các dự án Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng theo điều khoản bảo hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 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 sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Đơn vị tính: triệu VND					
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2024	43.543.675	965.023	25.000	69.828.851	114.362.549
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	17.724.486	17.724.486
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	43.543.675	965.023	30.000	87.548.336	132.087.034
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2025	41.074.120	(7.050.610)	30.000	102.788.023	136.841.533
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	15.662.888	15.662.888
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	41.074.120	(7.050.610)	35.000	118.445.911	152.504.421

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	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 2024
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	41.074.120	43.543.675
Số cuối kỳ	41.074.120	43.543.675

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.107.412.004	4.107.412.004
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.107.412.004	4.107.412.004
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 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	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 2024
Tổng doanh thu	27.130.815	28.107.279
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	11.698.218	14.023.187
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	8.243.209	2.336.144
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	5.174.994	9.871.529
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.561.724	1.285.836
Doanh thu khác	452.670	590.583
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	27.130.815	28.107.279
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	22.932.697	27.342.819
Doanh thu đối với các bên liên quan	4.198.118	764.460
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:		
	Đơn vị tính: VND	
	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 2024
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	272.308	35.745
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	4.789.972	9.720.539
TỔNG CỘNG	5.062.280	9.756.284
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày báo cáo tài chính hợp nhất	26.698.291	22.204.542

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	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 2024
Cổ tức được chia (i)	12.248.400	7.822.155
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.951.959	6.676.995
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	2.189.890	3.477.561
Doanh thu tài chính khác	188.467	23.150
TỔNG CỘNG	16.578.716	17.999.861

- (i) Thu nhập từ cổ tức được chia từ các khoản đầu tư của Công ty.
- (ii) Lợi nhuận được chia từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty con trong cùng tập đoàn cho mục đích phát triển các dự án bất động sản Vinhomes Royal Island Vũ Yên, Vinhomes Global Gate, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Star City Thanh Hóa, Vinhomes Smart City và Vinhomes Imperia Hải Phòng.

26.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: triệu VND	
	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 2024
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	181.512	155.470
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(103.188)	(107.847)

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: triệu VND	
	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 2024
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	9.327.795	8.673.353
Giá vốn dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	4.862.740	1.686.444
Giá vốn hoạt động tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công	3.628.558	9.226.251
Giá vốn dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.335.100	1.164.869
Giá vốn hoạt động khác	567.077	405.841
TỔNG CỘNG	19.721.270	21.156.758

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	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 2024
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và phân bổ phí phát hành khoản vay, trái phiếu	5.493.675	3.123.061
Lỗ chênh lệch tỷ giá	193.434	219.945
Chi phí lãi liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	357.963
Chi phí tài chính khác	624.352	378.684
TỔNG CỘNG	6.311.461	4.079.653

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

Đơn vị tính: triệu VND

	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 2024
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	344.977	401.572
Chi phí quảng cáo tiếp thị	157.941	467.101
Chi phí nhân viên	134.566	165.433
Chi phí vận hành, thuê mặt bằng kinh doanh	28.190	25.059
Chi phí bán hàng khác	2.461	4.785
TỔNG CỘNG	668.135	1.063.950
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	461.407	333.746
Chi phí tài trợ, từ thiện	175.479	379.904
Chi phí nhân viên	99.648	108.460
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.225	7.623
Trích lập/(hoàn trích) dự phòng và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác	117.453	(17.554)
TỔNG CỘNG	858.212	812.179

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	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 2024
Thu nhập khác	544.834	243.370
Thu nhập từ hoàn nhập dự phòng	378.596	-
Thu nhập từ phạt, bồi thường, hủy hợp đồng	86.422	78.209
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản	52.285	137.369
Thu nhập khác	27.531	27.792
Chi phí khác	353.066	519.629
Các khoản phạt	332.635	515.933
Chi phí khác	20.431	3.696
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	191.768	(276.259)

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	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 2024
Chi phí phát triển bất động sản để bán	8.692.703	7.979.842
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.587.953	13.188.618
Chi phí nhân công	1.799.913	1.356.580
Chi phí tài trợ	175.479	379.904
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	182.583	171.340
Chi phí khác	173.895	7.349
TỔNG CỘNG	20.612.526	23.083.633

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: triệu VND	
	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 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	646.491	1.077.099
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	32.842	(83.243)
TỔNG CỘNG	679.333	993.856

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	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 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.342.221	18.718.341
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	3.268.444	3.743.668
Các khoản điều chỉnh:		
Cổ tức	(2.449.680)	(1.564.431)
Thu nhập từ lợi nhuận sau thuế được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(189.472)	(1.299.269)
Chi phí không được khấu trừ	50.041	113.618
Điều chỉnh khác	-	270
Chi phí thuế TNDN	679.333	993.856

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	296.960	306.189	(9.229)	96.026
Chi phí trích trước và doanh thu chưa thực hiện	315.331	328.204	(12.873)	(21.484)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	4.645	15.385	(10.740)	9.487
Chênh lệch khác	667	667	-	(786)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	617.603	650.445		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			(32.842)	83.243

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sau tháng kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty và các công ty con trong năm và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Bên liên quan

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty Thái Sơn
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh
Công ty Vincons
Công ty Metropolis Hà Nội
Công ty Cần Giờ
Công ty Thành phố Xanh
Công ty Đô thị Đại học Berjaya
Công ty Sinh Thái
Công ty Thiên Niên Kỹ
Công ty Đầu tư Cam Ranh
Công ty TPX Holding
Công ty Vincons Windows
Công ty KCN Vinhomes
Công ty Đại An
Công ty Muối Cam Ranh
Công ty GS Cũ Chi
Công ty Trường Thịnh
Công ty SV Tây Hà Nội 2

Mối quan hệ

Công ty mẹ
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐÓ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam ("Công ty VEFAC")
Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 ("Công ty Khách sạn Landmark 81")
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast ("VinFast Trading")
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast")
Công ty Cổ phần Vinschool
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng Công nghệ cao V-G ("Công ty V-G")
Công ty Cổ phần Vinpearl

Mối quan hệ

Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Danh sách toàn bộ các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày tại Phụ lục 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐÓ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	Đơn vị tính: triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả mục đích hợp tác đầu tư cho công ty mẹ	23.966.328	-	1.500.000
		Đặt cọc và góp vốn vào công ty mẹ cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án bất động sản	7.141.351		
		Bồi hoàn chi phí xây dựng cho công ty mẹ	6.104.474	-	
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một số dự án bất động sản phải thu công ty mẹ	947.360	6.496.344	
		Hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần và hợp đồng hợp tác kinh doanh cho công ty mẹ	817.752	11.872.000	
		Phí dịch vụ quản lý phải trả cho công ty mẹ	527.457	420.279	
		Phí tư vấn bán hàng, kế toán và phát triển dự án phải thu công ty mẹ	358.301	37.342	
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản đã thu công ty mẹ	3.000.000	-	
		Tạm ứng phí dịch vụ quản lý cho công ty mẹ	272.727	586.887	
		Phạt hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần phải thu công ty mẹ	155.293	-	
		Cần trừ tạm ứng phí dịch vụ quản lý cho công ty mẹ	136.364	-	
		Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần cho công ty mẹ	111.591	-	
		Nhận chuyển nhượng cổ phần từ công ty mẹ	-	2.326.779	
		Nhân tam ứng liên quan đến hoạt động xây dựng từ công ty mẹ	-	1.016.962	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sâu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sâu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sâu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Trả gốc vay cho Công ty Thái Sơn	56.045.041	1.000.000
		Nhận gốc vay từ Công ty Thái Sơn	54.523.007	5.664.707
		Cho vay đã thu từ Công ty Thái Sơn	72.811.693	33.573.800
		Cho vay phải thu từ Công ty Thái Sơn	71.926.693	33.573.800
		Đặt cọc cho mục đích đầu tư và phát triển một dự án bất động sản cho Công ty Thái Sơn	15.000.000	-
		Thanh toán chuyển nhượng cổ phần cho Công ty Thái Sơn	11.748.466	-
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng từ Công ty Thái Sơn	262.218	39.592
		Lãi vay phải thu từ Công ty Thái Sơn	455.028	242.493
		Lãi vay đã thu từ Công ty Thái Sơn	456.201	242.493
		Lãi vay phải trả cho Công ty Thái Sơn	152.187	5.916
		Trả gốc vay cho Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	6.178.050	-
		Cho vay đã thu từ Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	5.801.398	-
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	3.595.000	-
		Có tức được chia từ Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	2.295.000	-
		Lãi vay phải trả cho Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	460.970	-
		Lãi vay đã trả cho Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	200.000	-
		Lãi vay phải thu từ Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	146.274	-
		Nhận gốc vay từ Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	3.568.500	-
Công ty Vincons	Công ty con	Trả gốc vay cho Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	1.931.600	-
		Lãi vay phải trả cho Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	137.764	-
		Tạm ứng dịch vụ xây dựng cho Công ty Vincons	36.983.391	903.521
		Phải trả dịch vụ xây dựng cho Công ty Vincons	1.397.778	153.534
		Góp vốn cho Công ty Vincons	-	891.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sau tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty Metropolis Hà Nội	14.333.413	-
		Cho vay đã thu từ Công ty Metropolis Hà Nội	8.084.422	9.170.308
		Trả gốc vay cho Công ty Metropolis Hà Nội	8.994.550	-
		Cho vay phải thu từ Công ty Metropolis Hà Nội	3.607.422	29.000
		Nhận chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Metropolis Hà Nội	2.405.880	15.908.948
		Lãi vay phải trả Công ty Metropolis Hà Nội	165.566	-
		Lãi vay phải thu từ Công ty Metropolis Hà Nội	130.173	200.283
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Lãi vay đã thu từ Công ty Metropolis Hà Nội	13.715	848.234
		Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng từ Công ty Cần Giờ	38.462.000	-
		Cho vay đã thu từ Công ty Cần Giờ	7.606.618	993.066
		Cho vay phải thu từ Công ty Cần Giờ	7.070.932	8.269.700
		Trả gốc vay cho Công ty Cần Giờ	459.000	-
		Lãi vay phải thu từ Công ty Cần Giờ	336.739	172.680
		Nhận đất cọc chuyển nhượng cổ phần cho Công ty Cần Giờ	-	3.997.500
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Cho vay đã thu từ Công ty Thành Phố Xanh	16.844.180	-
		Nhận gốc vay từ Công ty Thành phố Xanh	15.127.079	-
		Cho vay phải thu từ công ty Thành Phố Xanh	12.809.558	32.000
		Trả gốc vay cho Công ty Thành phố Xanh	6.728.273	-
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	2.214.000	-
		Nhận ứng trước cho mục đích xây dựng từ Công ty Thành phố Xanh	800.000	1.304.972
		Lãi vay phải thu từ Công ty Thành phố Xanh	280.046	155.025
Công ty Đồ thị Đại học Berjaya	Công ty con	Cổ tức được chia từ Công ty Thành phố Xanh	135.000	-
		Phải thu từ hoạt động xây dựng từ Công ty Thành Phố Xanh	-	502.014
		Trả gốc vay cho Công ty Đồ thị Đại học Berjaya	761.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sâu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sâu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sâu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty Sinh Thái	26.130.000	-
		Trả gốc vay cho Công ty Sinh Thái	19.483.958	-
		Cho vay đã thu từ Công ty Sinh Thái	10.149.384	1.111.840
		Cổ tức được chia từ Công ty Sinh Thái	9.818.400	-
		Cho vay phải thu từ Công ty Sinh Thái	4.331.000	429.500
		Lãi vay phải trả cho Công ty Sinh Thái	597.019	-
		Lãi vay đã trả cho Công ty Sinh Thái	241.542	-
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Lãi vay phải thu từ Công ty Sinh Thái	150.970	233.504
		Lãi vay đã thu từ Công ty Sinh Thái	12.626	476.360
		Cho vay đã thu từ Công ty Thiên Niên Kỳ	4.862.432	-
		Trả gốc vay cho Công ty Thiên Niên Kỳ	5.797.000	20.895.000
		Nhận gốc vay từ Công ty Thiên Niên Kỳ	3.272.000	4.484.000
Công ty Đầu tư Cam Ranh	Công ty con	Cho vay phải thu từ Công ty Thiên Niên Kỳ	403.608	2.559.402
		Lãi vay phải thu từ Công ty Thiên Niên Kỳ	218.149	3.185
		Lãi vay nhập gốc phải trả cho công ty Thiên Niên Kỳ	-	681.775
		Nhận gốc vay từ Công ty Đầu tư Cam Ranh	1.403.000	3.120.000
		Cho vay đã thu từ Công ty TPX Holding	8.365.172	-
Công ty TPX Holding	Công ty con	Trả gốc vay cho Công ty TPX Holding	5.600.000	-
		Cho vay phải thu từ Công ty TPX Holding	3.865.900	-
		Nhận gốc vay từ Công ty TPX Holding	1.100.000	-
		Lãi vay phải thu từ Công ty TPX Holding	139.665	-
		Lãi vay phải trả cho công ty TPX Holding	139.642	-

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tại chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	Đơn vị tính: triệu VND
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Trả gốc vay cho Công ty Vincons Windows Tạm ứng dịch vụ xây dựng cho Công ty Vincons Windows Cho vay phải thu từ Công ty Vincons Windows	355.000 160.000 -	- 918 136.000
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	Cho vay đã thu từ Công ty KCN Vinhomes Trả gốc vay cho Công ty KCN Vinhomes Nhận cổ tức được chia từ Công ty KCN Vinhomes Cho vay phải thu từ Công ty KCN Vinhomes Lãi vay phải thu từ Công ty KCN Vinhomes Lãi vay phải trả cho Công ty KCN Vinhomes	5.292.057 4.746.397 2.295.000 1.941.000 130.441 103.881	38.000 3.947.000 - 38.000 - 338.731
Công ty Đại An	Công ty con	Góp vốn vào Công ty Đại An	-	2.500.000
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	Trả gốc vay cho Công ty Muối Cam Ranh Nhận gốc vay từ Công ty Muối Cam Ranh	122.000 9.000	- 528.500
Công ty GS Cù Chi	Công ty con	Cho vay phải thu từ Công ty GS Cù Chi Lãi vay phải thu từ Công ty GS Cù Chi	209.000 126.539	435.500 78.904
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	Nhận gốc vay từ Công ty Trường Thịnh Cho vay đã thu từ Công ty Trường Thịnh Trả gốc vay cho Công ty Trường Thịnh Cho vay phải thu từ Công ty Trường Thịnh	2.017.034 1.486.000 1.424.034 30.000	- - - 745.000
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Bù trừ công nợ với công ty SV Tây Hà Nội 2 Cho vay đã thu từ Công ty SV Tây Hà Nội 2 Lãi vay phải thu từ Công ty SV Tây Hà Nội 2 Cho vay phải thu từ Công ty SV Tây Hà Nội 2	34.091.795 9.304.607 203.445 163.000	- - 880.959 15.440.500
Công ty TS Holding	Công ty con	Lãi vay phải trả cho Công ty TS Holding	101.659	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chuyển tiền phải hoàn trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty VEFAC	62.849.463	-
		Phi tư vấn bán hàng, kế toán và phát triển dự án phải thu từ Công ty VEFAC	2.769.200	-
		Lợi nhuận phân chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh từ công ty VEFAC	985.973	-
		Chi hộ phải thu từ công ty VEFAC	601.974	-
		Chuyển giao công nợ liên quan đến phần dự án chuyển nhượng từ công ty VEFAC cho một đối tác	4.989.432	-
Công ty VinAcademy	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Chi tài trợ cho Công ty VinAcademy	-	294.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	-	340.000
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Lãi cọc đa trả cho Công ty Vincom Retail	139.915	-
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản từ công ty Vincom Retail	-	356.449

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024
VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng hóa phải trả cho công ty Vinfast Trading Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher từ Công ty Vinfast Trading Đã thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp voucher từ Công ty Vinfast Trading	53.590	613.712 815.615
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận thanh lý cọc chuyển nhượng dự án cho công ty Vinschool Doanh thu từ chuyển nhượng tài sản cho công ty Vinschool Chuyển nhượng cổ phần cho công ty Vinschool Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh từ công ty Vinschool	-	-
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Doanh thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng từ Công ty V-G	-	143.126 917.182 406.431 147.275
			-	269.561

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐÓ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ một số khoản vay và cho vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền (ngoại trừ một số khoản đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần). Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Công ty và các công ty con được đảm bảo bằng 616 triệu cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn, được nắm giữ bởi một số bên liên quan là các công ty cùng chủ sở hữu của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

			Đơn vị tính: triệu VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng	364.290	567.867
		Phải thu khác	35.717	40.405
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	2.179.482	2.179.482
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	22.471	37.397
		Phải thu khác	11.551	30.783
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	23.403	266.163
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý tổng thầu xây dựng	1.830	1.262
		Phải thu khác	3.229	7.596
Công ty Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng	51.163	64.439
		Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	3.124	38.643
		Phải thu khác	1.510	7.413
Công ty Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	62.903	71.833
		Phải thu khác	39.846	36.109
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	102.146	79.261
Công ty Vinmec	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	72.083	57.666
		Phải thu khác	9.290	9.290
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu từ dịch vụ tư vấn quản lý và tổng thầu xây dựng	140.534	140.534
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	393.708	288.962
			3.518.280	3.925.105

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý	146.657	304.807
Công ty Vincons	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	42.090.024	11.243.450
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	905.000	982.442
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ, hàng hóa	26.190	59.897
Các bên liên quan khác		Trả trước khác	15.762	38.213
			43.183.633	12.628.809

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

			Đơn vị tính: triệu VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ		
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	168.345	168.346
		Phải thu từ chia cổ tức	135.000	-
		Phải thu khác	33.125	72.296
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.824.766	2.824.766
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	82.889	73.679
		Phải thu từ lãi vay	46.396	63.279
		Phải thu khác	27.194	11.559
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	631.760	2.684.401
		Góp vốn hợp tác đầu tư và kinh doanh	410.230	1.028.282
		Phải thu từ thu chi hộ	38.039	2.474
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải thu từ chia cổ tức	9.818.400	-
		Phải thu từ lãi vay	-	80.040
		Phải thu khác	15	5.004
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Phải thu từ chia cổ tức	2.295.000	-
		Phải thu từ lãi vay	-	55.140
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	351.215	224.272
Công ty Bảo Lai	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	185.647	157.378
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	143.027	72.841
Công ty Thiên Niên Kỷ	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	66.683	61.593
Công ty VinFast Trading	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải thu từ điều chỉnh phạm vi hợp đồng cung cấp hàng hóa	27.352	337.949
		Phải thu khác	168	2.340
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	664	4.526.259
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	475	184.466
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ lãi vay	-	58.329
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Phải thu từ thu chi hộ	-	548.598
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	116.130	40.030
			17.402.521	13.283.321

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Góp vốn và đặt cọc hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án	25.488.180	18.583.601
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	309.315	316.602
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Tài sản hợp tác đầu tư và kinh doanh	953.431	988.505
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	25.710	-
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	25.839	22.074
			26.802.475	19.910.782
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích mua cổ phần	2.214.000	-
			2.214.000	-
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, phát triển dự án và mua cổ phần	28.202.000	28.164.928
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	15.000.000	-
			43.202.000	28.164.928

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý phải trả	135.689	-
		Phí dịch vụ truyền thông phải trả	29.765	30.901
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	32.700	150.378
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	13.846	46.892
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	2.010.752	3.018.991
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	70.508	272
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	51.208	49.320
Công ty VinFast	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí mua hàng phải trả	21.239	5.561
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	89.614	89.879
			2.455.321	3.392.194
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	1.016.962	1.016.962
Công ty Càn giới	Công ty con	Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	38.462.000	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	2.599.031	1.799.031
		Nhận ứng trước cho hoạt động tư vấn	14.991	26.103
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	44.413	16.745
Công ty V-G	Công ty liên doanh của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hoạt động xây dựng	9.596	9.596
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận ứng trước cho hoạt động tư vấn	28.851	77.073
			42.175.844	2.945.510

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Vincons	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động xây dựng	888.850	724.401
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	517.185	261.791
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động bán hàng	116.517	131.866
		Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	355.857	-
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí phải trả từ hoạt động xây dựng	330.206	330.206
		Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	79.614	-
Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	322.017	-
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	152.851	-
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	110.047	-
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	-	66.467
Các bên liên quan khác		Chi phí phải trả khác	343.801	331.750
			3.216.945	1.846.481

Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)

Công ty ĐTDH Berjaya	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	287.760
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	6.639	127.281
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	11.064	74.123
Công ty Vincons Windows	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	33.173
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	24.881
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	16.444	1.846
Các bên liên quan khác		Chi phí phải trả khác	12.064	20.496
			46.211	569.560

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	17.861.854	-
		Phải trả từ thu hộ chi hộ	12.546	11.240
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	5.129.226	5.129.226
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	833.337	833.304
Công ty Vinpearl	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả từ thu hộ chi hộ	72.592	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	Phải trả từ thu hộ chi hộ	36.846	44.132
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	1.090.000	-
		Phải trả từ thu hộ chi hộ	16.576	78.822
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.378.827	63.348.366
Công ty Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	59.006	67.999
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	23.997	12.298
			26.514.807	69.525.387

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)

Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	143.126	143.126
		Nhận đặt cọc hợp tác phát triển dự án	736.376	736.376
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	240.200	1.330.200
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	782.763	782.763
Công ty Vinpearl Lanmark 81	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	340.000	340.000
			2.242.465	3.332.465

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.3 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24)

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Sinh Thái	Công ty con	9.717.500	12%	Tháng 6 năm 2026
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	3.966.863	12%	Tháng 6 năm 2026
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	1.875.412	12%	Tháng 3 năm 2026
Công ty Đầu tư Cam Ranh	Công ty con	1.335.000	12%	Tháng 5 năm 2026
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	983.772	12%	Tháng 4 năm 2026
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	588.000	12%	Tháng 6 năm 2026
Công ty Vincons Windows	Công ty con	429.500	12%	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 9 năm 2025
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	267.673	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	248.900	12%	Tháng 8 năm 2025
Công ty Sơn Thái	Công ty con	53.000	12%	Tháng 6 năm 2026
		19.445.620		

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Thái Sơn	Công ty con	15.635.652	12%	Tháng 8 năm 2026
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	8.829.579	12%	Tháng 8 năm 2026
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	4.549.000	12%	Tháng 8 năm 2026
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	3.286.000	12%	Tháng 7 năm 2026
Công ty Sinh Thái	Công ty con	3.138.500	12%	Tháng 8 năm 2026
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	508.000	12%	Tháng 8 năm 2026
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	25.000	12%	Tháng 7 năm 2026
Công ty Sơn Thái	Công ty con	4.000	12%	Tháng 8 năm 2026
		35.975.731		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐÓ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.3 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24) (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	6.852.822	12%	Tháng 10 năm 2025
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	4.056.065	12%	Từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 12 năm 2025
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	1.880.000	12%	Tháng 11 năm 2025
Công ty ĐTĐH Berjaya	Công ty con	1.028.673	12%	Tháng 12 năm 2025
Công ty Vincons Windows	Công ty con	784.500	12%	Từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 10 năm 2025
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	746.512	12%	Tháng 10 năm 2025
Công ty Muối Cam Ranh	Công ty con	351.900	12%	Tháng 3 năm 2025
		15.700.472		

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty Thái Sơn	Công ty con	17.626.656	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Sinh Thái	Công ty con	6.209.958	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty TPX Holding	Công ty con	4.500.000	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	2.525.000	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	1.297.000	12%	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 2 năm 2026
Công ty Cần Giờ	Công ty con	459.000	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	430.773	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Cam Ranh	Công ty con	2.605	12%	Tháng 1 năm 2026
		33.050.992		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.4 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty Cần Giờ	Công ty con	5.253.553	12%	Từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 6 năm 2026
Công ty Thái Sơn	Công ty con	2.179.000	12%	Tháng 6 năm 2026
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	2.159.160	12%	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 6 năm 2026
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	1.760.000	12%	Tháng 6 năm 2026
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	1.077.176	12%	Tháng 5 năm 2026
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	590.603	12%	Từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 6 năm 2026
Công ty Bảo Lai	Công ty con	485.327	12%	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 6 năm 2026
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	61.170	12%	Tháng 6 năm 2026
Công ty Delta	Công ty con	16.500	12%	Tháng 12 năm 2025
Công ty TPX Holding	Công ty con	728	12%	Tháng 5 năm 2026
		13.583.217		

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đến hạn
Công ty Thái Sơn	Công ty con	2.536.000	12%	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 9 năm 2026
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	220.000	12%	Tháng 7 năm 2026
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	71.000	12%	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 8 năm 2026
Công ty Thiên Niên Kỹ	Công ty con	64.000	12%	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 8 năm 2026
Công ty Cần Giờ	Công ty con	33.000	12%	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 8 năm 2026
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	17.000	12%	Tháng 8 năm 2026
Công ty Bảo Lai	Công ty con	10.036	12%	Tháng 8 năm 2026
		2.951.036		

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	36.521.361	12%	Tháng 12 năm 2025
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	1.862.160	12%	Tháng 12 năm 2025
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	1.453.000	12%	Tháng 12 năm 2025
Công ty Bảo Lai	Công ty con	481.450	11 - 12%	Tháng 12 năm 2025
Công ty Delta	Công ty con	16.500	12%	Tháng 12 năm 2025
		40.334.471		

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.4 Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 7) (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn bằng nguồn tiền từ tài khoản đồng chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	5.600.000	12%
Công ty Sinh Thái	Công ty con	5.600.000	12%
Công ty Thái Sơn	Công ty con	5.600.000	12%
Công ty Cán Giờ	Công ty con	5.600.000	12%
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	5.600.000	12%
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	5.600.000	12%
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	Công ty con	5.598.100	12%
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	4.477.000	12%
Công ty TPX Holding	Công ty con	4.500.000	12%
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	4.027.000	12%
		52.202.100	

Công ty có quyền thu hồi khoản vay trước hạn khi có yêu cầu với điều kiện là bên Cho vay phải gửi thông báo cho Bên Vay trước ít nhất hai (02) ngày làm việc.

Các khoản cho vay ngắn hạn bằng dòng tiền từ tài khoản đồng chủ sở hữu được đảm bảo bằng cổ phần của một công ty con.

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Công ty con	909.000	12%	Tháng 1 năm 2026 đến tháng 2 năm 2026
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	159.000	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Bảo Lai	Công ty con	3.877	12%	Tháng 2 năm 2026
Công ty Trường Thịnh	Công ty con	3.000	12%	Tháng 2 năm 2026
		1.074.877		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Chức danh	Thủ lao (*)	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	5.113	4.138
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	1.625	1.666
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	757	526
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	780	1.438
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	737	718
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	737	718
Ông Hoàng D. Quan	Thành viên độc lập	655	638
TỔNG CỘNG		10.404	9.842

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Chức danh	Lương	
		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 2024
Bà Nguyễn Thu Hằng	Tổng Giám Đốc	7.016	12.939
Các thành viên quản lý khác		17.001	19.092
TỔNG CỘNG		24.017	32.031

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát ("BKS"):

Đơn vị tính: triệu VND

		Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát ("BKS")	
		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 2024
Bà Nguyễn Lê Văn Quỳnh	Trưởng BKS đến ngày 23 tháng 4 năm 2025	-	-
Ông Trần Minh Anh	Trưởng BKS từ ngày 23 tháng 4 năm 2025	305	-
Các thành viên BKS		145	197
TỔNG CỘNG		450	197

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

H H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí, lợi nhuận và một số tài sản, công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND								
	Kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ tư vấn và tổng thầu xây dựng		Hoạt động tư vấn bán hàng	Hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025								
Doanh thu								
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	11.698.218	5.174.994	8.030.806	2.226.797	-			27.130.815
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	52.709	126.544	478.348	(657.601)			-
Tổng doanh thu	11.698.218	5.227.703	8.157.350	2.705.145	(657.601)			27.130.815
Kết quả								
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	3.908.352	1.489.039	3.485.019	138.823	(73.757)			8.947.476
Thu nhập không phân bổ (i)								7.394.745
Lợi nhuận thuần trước thuế								16.342.221
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp								(679.333)
Lợi nhuận thuần sau thuế								15.662.888
Các thông tin bộ phận khác								
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	-	19.839	-			19.839
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	-			-
Bất động sản đầu tư	-	-	-	580.501	-			580.501
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	182.583	-			182.583
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-			-
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025								
Tài sản và công nợ								
Tài sản bộ phận	271.370.230	26.647.377	5.401.702	11.782.079	(1.457.661)			313.743.727
Tài sản không phân bổ (ii)								179.392.975
Tổng tài sản								493.136.702
Công nợ bộ phận	159.222.863	57.390.722	1.876.596	1.962.327	(1.457.661)			218.994.847
Công nợ không phân bổ (iii)								121.637.434
Tổng công nợ								340.632.281

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tái chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

87

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Đến 1 năm	79.219	89.780
Trên 1 đến 5 năm	190.568	206.308
Trên 5 năm	1.596.005	1.600.757
TỔNG CỘNG	1.865.792	1.896.845

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Đến 1 năm	791.179	411.345
Trên 1 đến 5 năm	1.980.414	1.361.112
Trên 5 năm	1.863.158	1.502.141
TỔNG CỘNG	4.634.751	3.274.598

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 ước tính là 2.333 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2024 là: 5.876 tỷ VND).

Cam kết liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần

Công ty, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn với một số đối tác doanh nghiệp. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo hợp đồng này là 962,8 tỷ VND.

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

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

Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với một công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác kinh doanh cấu phần Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên trong dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản cam kết góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty còn phải chi trả là 747,2 tỷ VND.

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

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

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

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

Công ty đã ký kết Thỏa thuận nguyên tắc với một đối tác doanh nghiệp trong Liên danh cho mục đích phát triển một số dự án bất động sản, với tổng số tiền đặt cọc là 37.831 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà Công ty phải chi trả theo thỏa thuận này là 26.482 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án, bao gồm: Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, Dự án Khu đô thị Đại An, Dự án Vinhomes Bắc Giang, Dự án Vinhomes Golden Avenue, Dự án Vinhomes Symphony, Dự án Vinhomes Marina và Dự án Vinhomes New Center và một số ngân hàng cho các khách mua biệt thự, căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

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

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

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

Công ty đã cam kết sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho các khoản vay liên quan đến việc nhận đặt cọc từ các đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng dự án.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	157.776.186	27.885.532
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	6.490.000	12.349.700
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(150.896.622)	(35.979.238)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(1.500.000)	-

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

Trong tháng 7 năm 2025, Công ty đã thành lập công ty con mới là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long. Theo đó, Công ty đã góp vốn bằng tài sản để nắm giữ trên 99% vốn điều lệ của công ty con này. Trong tháng 8 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long cho một số đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập



Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám đốc



Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	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)	Công ty Đô thị Gia Lâm	99,39	98,40	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	Công ty Sinh Thái	100,00	99,00	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	69,30	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	Công ty Cần Giờ	99,99	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) (i)	Công ty Tây Tăng Long	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (i)	Công ty ĐTDH Berjaya	97,54	97,40	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	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 (i)	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	99,76	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tải ngày 30 tháng 6 năm 2025

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	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 Berjaya	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (I)	Công ty Sơn	100,00	66,24	Số 7, Đường Bàng Lãng 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	100,00	99,99	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (I)	Công ty Thành phố Xanh	100,00	66,83	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta (I)	Công ty Delta	100,00	99,79	Số 110 Đường Công Bình, ấp 6, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes (I)	Công ty KCN Vinhomes	100,00	99,21	Số 7 Đường Bàng Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
16	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An (i)	Công ty Đại An	100,00	99,90	Quốc lộ 5A, thôn Đình Dù, Xã Đại Đồng, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Sinh Thái (i) (ii)	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thanh phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai (i)	Công ty Bảo Lai	96,48	64,47	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)	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	64,47	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)	Công ty Đá cẩm thạch An Phú	100,00	64,47	Thôn Khau Ca, Xã Mường Lai, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Thàng (i)	Công ty Đá cẩm thạch Dốc Thàng	100,00	65,06	Thôn Ngòi Kén, Xã Lục Yên, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	Công ty Khoáng sản Phan Thanh	100,00	64,67	Thôn Bản Ro, Xã Tân Lĩnh, 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)	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	64,47	Thôn Ngòi Kén, Xã Lục Yên, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa (i)	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	65,31	Thôn Ngòi Kén, Xã Lục Yên, Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHU LUC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
25	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái (i)	Công ty Sơn Thái	99,99	66,82	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	Công ty Vincons	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản và đầu giá quyền sử dụng đất
27	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty Vincons Windows	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản và đầu giá quyền sử dụng đất
28	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	100,00	Cây số 15, Km 1497, Phường Bắc Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất muối, kinh doanh các sản phẩm từ muối, hoạt động dự án
29	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Trường Thịnh (i)	Công ty Trường Thịnh	99,00	98,77	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 Cá Tầm (i)	Công ty Cá Tầm	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	Công ty Hiệp Thành Công	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i)	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00	89,03	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)	Công ty Newland	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản và đầu giá quyền sử dụng đất
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	Công ty TS Holding	65,99	65,71	Số 7, đường Bàng Lãng 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)	Công ty TPX Holding	64,99	64,72	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai (i)	Công ty Sao Mai	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

Công ty Cổ phần Vinhomes

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
37	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (i)	Công ty Cam Ranh	100,00	99,82	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	Công ty Bảo Lai Green	100,00	64,47	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
39	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	Công ty Vịnh Xanh 1	99,74	99,74	Cán TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	Công ty Vịnh Xanh 2	99,77	99,77	Cán TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, 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)	Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	100,00	99,20	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
42	Công ty Cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	100,00	99,20	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

- (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.

Vinhomes Joint Stock Company

Interim separate financial statements

For the six-month period ended 30 June 2025



**Shape the future
with confidence**

Vinhomes Joint Stock Company

Interim separate financial statements

For the six-month period ended 30 June 2025



Vinhomes Joint Stock Company

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3 - 4
Report on review of interim separate financial statements	5 - 6
Interim separate balance sheet	7 - 10
Interim separate income statement	11
Interim separate cash flow statement	12 - 13
Notes to the interim separate financial statements	14 - 91
Appendix 1 – The Company's subsidiaries as at 30 June 2025	92 - 96

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 0103022741 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 6 March 2008 and the Enterprise Registration Certificate No. 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company. The Company also subsequently received amended Enterprise Registration Certificates with the 39th amendment dated 29 April 2025 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 head office of the Company is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam and its two independent branches are located at Ha Noi street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Vietnam and at the Dream City Eco-Urban Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam.

Vingroup JSC is the parent company of the Company. Vingroup JSC and its subsidiaries are hereby collectively referred to 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 member
Mr. Mueen Uddeen	Independent member
Mr. Hoang D. Quan	Independent 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 the Supervisory Board	Appointed on 23 April 2025
Ms. Nguyen Le Van Quynh	Head of the Supervisory Board	Resigned on 23 April 2025
Ms. Hoang Thi Phuong	Member	Appointed on 23 April 2025
Ms. Le Thi Duyen	Member	Resigned on 23 April 2025
Ms. Pham Ngoc Lan	Member	

MANAGEMENT

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

Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer	
Mr. Pham Van Khuong	Deputy Chief Executive Officer	Resigned on 9 August 2025
Ms. Mai Thu Thuy	Deputy Chief Executive Officer	
Mr. Dang Minh Hai	Deputy Chief Executive Officer	

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION (continued)

LEGAL REPRESENTATIVES

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

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

AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.

Vinhomes Joint Stock Company

REPORT OF MANAGEMENT

Management of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is pleased to present this report and the interim separate financial statements of the Company for the six-month period ended 30 June 2025.

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

Management is responsible for the interim separate financial statements of each financial period which give a true and fair view of the interim separate financial position of the Company and of the interim separate results of its operations and its interim separate cash flows for the period. In preparing those interim separate 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 separate financial statements; and
- prepare the interim separate financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company 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 separate financial position of the Company 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 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 separate financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying interim separate financial statements give a true and fair view of the interim separate financial position of the Company as at 30 June 2025 and of the interim separate results of its operations and its interim separate cash flows for the six-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 separate financial statements.

The Company has subsidiaries as disclosed in the interim separate financial statements. The Company prepared these interim separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System, and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim separate financial statements. In addition, the Company has also prepared the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the six-month period ended 30 June 2025 dated 29 August 2025 in accordance with the above prevailing regulations on the preparation and presentation of interim consolidated financial statements.

Vinhomes Joint Stock Company

REPORT OF MANAGEMENT (continued)

STATEMENT BY MANAGEMENT (continued)

Users of the interim separate financial statements should read them together with the said interim consolidated financial statements in order to obtain full information on the interim consolidated financial position, interim consolidated results of operations and interim consolidated cash flows of the Company and its subsidiaries.



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Nguyen Thu Hang, the Chief Executive Officer.

Hanoi, Viet Nam

29 August 2025



Shape the future
with confidence

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

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

Reference: 11536456/68612532/LR

REPORT ON REVIEW OF INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

To: **The Shareholders of Vinhomes Joint Stock Company**

We have reviewed the accompanying interim separate financial statements of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company"), as prepared on 29 August 2025 and set out on pages 7 to 91 which comprise the interim separate balance sheet as at 30 June 2025, the interim separate income statement and the interim separate cash flow statement for the six-month period then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

The Company's management is responsible for the preparation and presentation of the interim separate financial statements that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim separate financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the interim separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on the interim separate financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.





Shape the future
with confidence

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim separate financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the interim separate financial position of the Company as at 30 June 2025, and of the interim separate results of its operations and its interim separate cash flows for the six-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 separate financial statements.



Ernst & Young Vietnam Limited

Phung Manh Phu
Deputy General Director
Audit Practising Registration
Certificate No. 2598-2023-004-1

Hanoi, Vietnam

29 August 2025

INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET
as at 30 June 2025

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2025	31 December 2024
100	A. CURRENT ASSETS		316,308,302	250,759,416
110	I. Cash and cash equivalents	4	38,755,996	26,698,485
111	1. Cash		23,951,070	19,794,899
112	2. Cash equivalents		14,804,926	6,903,586
120	II. Short-term investments		1,159,160	3,154,587
121	1. Held-to-trading securities	5.1	-	2,028,250
123	2. Held-to-maturity investments	5.2	1,159,160	1,126,337
130	III. Current accounts receivable		221,922,897	184,186,086
131	1. Short-term trade receivables	6.1	16,521,783	15,900,757
132	2. Short-term advances to suppliers	6.2	53,054,404	21,642,184
135	3. Short-term loan receivables	7	27,549,440	92,746,033
136	4. Other short-term receivables	8	124,978,560	54,051,266
137	5. Provision for doubtful short-term receivables	9	(181,290)	(154,154)
140	IV. Inventories	10	23,091,245	22,033,514
141	1. Inventories		23,093,760	22,036,029
149	2. Provisions for obsolete inventories		(2,515)	(2,515)
150	V. Other current assets		31,379,004	14,686,744
151	1. Short-term prepaid expenses	11	837,600	595,804
155	2. Other current assets	12	30,541,404	14,090,940

INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 30 June 2025

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2025	31 December 2024
200	B. NON-CURRENT ASSETS		176,828,400	185,979,444
210	I. Long-term receivables		29,757,180	68,989,043
215	1. Long-term loan receivables	7	2,953,209	1,077,716
216	2. Other long-term receivables	8	26,803,971	67,911,327
220	II. Fixed assets		3,251,723	2,424,177
221	1. Tangible fixed assets	13	3,242,004	2,408,281
222	Cost		3,782,866	2,872,619
223	Accumulated depreciation		(540,862)	(464,338)
227	2. Intangible fixed assets		9,719	15,896
228	Cost		185,925	184,724
229	Accumulated amortisation		(176,206)	(168,828)
230	III. Investment properties	14	2,951,469	3,829,951
231	1. Cost		4,772,946	5,596,951
232	2. Accumulated depreciation		(1,821,477)	(1,767,000)
240	IV. Long-term assets in progress		9,160,672	4,720,878
242	1. Construction in progress	16	9,160,672	4,720,878
250	V. Long-term investments	17	73,281,822	74,050,999
251	1. Investments in subsidiaries	17.1	65,317,106	66,076,496
252	2. Investments in associates	17.2	87,991	87,991
253	3. Investments in other entities	17.3	8,131,698	8,141,598
254	4. Provision for long-term investments	17.1	(256,086)	(256,086)
255	5. Held-to-maturity investments		1,113	1,000
260	VI. Other long-term assets		58,425,534	31,964,396
261	1. Long-term prepaid expenses	11	918,590	810,682
262	2. Deferred tax assets	32.3	617,603	650,445
268	3. Other long-term assets	12	56,889,341	30,503,269
270	TOTAL ASSETS		493,136,702	436,738,860

INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 30 June 2025

Currency: million VND

Code	RESOURCES	Notes	30 June 2025	31 December 2024
300	C. LIABILITIES		340,632,281	299,897,327
310	I. Current liabilities		248,844,572	226,821,394
311	1. Short-term trade payables	18.1	10,227,260	14,004,586
312	2. Short-term advances from customers	18.2	73,476,552	32,062,006
313	3. Statutory obligations	19	2,898,188	10,546,738
315	4. Short-term accrued expenses	20	27,234,044	28,947,522
318	5. Short-term unearned revenues	21	246,866	342,344
319	6. Other short-term payables	22	77,245,151	96,317,413
320	7. Short-term loans	23	57,328,587	44,154,420
321	8. Short-term provisions	24	187,924	446,365
330	II. Non-current liabilities		91,787,709	73,075,933
333	1. Long-term accrued expenses	20	133,414	611,659
336	2. Long-term unearned revenues	21	210,965	292,193
337	3. Other long-term liabilities	22	24,786,646	4,863,141
338	4. Long-term loans	23	64,737,889	65,467,900
342	5. Long-term provisions	24	1,918,795	1,841,040

INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 30 June 2025

Currency: million VND

Code	RESOURCES	Notes	30 June 2025	31 December 2024
400	D. OWNERS' EQUITY		152,504,421	136,841,533
410	I. Capital	25	152,504,421	136,841,533
411	1. Issued share capital		41,074,120	41,074,120
411a	- Ordinary shares with voting rights		41,074,120	41,074,120
412	2. Share premium		(7,050,610)	(7,050,610)
420	3. Other funds belonging to owners' equity		35,000	30,000
421	4. Undistributed earnings		118,445,911	102,788,023
421a	- Undistributed earnings by the end of prior period		102,783,023	69,823,851
421b	- Undistributed earnings of current period		15,662,888	32,964,172
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		493,136,702	436,738,860

Hanoi, Vietnam
29 August 2025



Nguyen Thi Thu Thao
Preparer



Do Duc Hieu
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer



INTERIM SEPARATE INCOME STATEMENT
for the six-month period ended 30 June 2025

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	26.1	27,130,815	28,107,279
02	2. Deductions	26.1	-	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	26.1	27,130,815	28,107,279
11	4. Cost of goods sold and services rendered	27	(19,721,270)	(21,156,758)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		7,409,545	6,950,521
21	6. Finance income	26.2	16,578,716	17,999,861
22	7. Finance expenses	28	(6,311,461)	(4,079,653)
23	In which: Interest expenses and bond issuance costs		(5,493,675)	(3,123,061)
25	8. Selling expenses	29	(668,135)	(1,063,950)
26	9. General and administrative expenses	29	(858,212)	(812,179)
30	10. Operating profit		16,150,453	18,994,600
31	11. Other income	30	544,834	243,370
32	12. Other expenses	30	(353,066)	(519,629)
40	13. Other profit/(losses)		191,768	(276,259)
50	14. Accounting profit before tax		16,342,221	18,718,341
51	15. Current corporate income tax expense	32.1	(646,491)	(1,077,099)
52	16. Deferred tax (expense)/income	32.3	(32,842)	83,243
60	17. Net profit after tax		15,662,888	17,724,485

Hanoi, Vietnam
29 August 2025

 Nguyen Thi Thu Thao
Preparer


 Do Duc Hieu
Chief Accountant


 Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer

INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
for the six-month period ended 30 June 2025

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		16,342,221	18,718,341
	Adjustments for:			
02	Depreciation of tangible fixed assets and investment properties and amortisation of intangible fixed assets	31	182,583	171,340
03	(Reversal of provisions)/provisions		(71,827)	128,096
04	Foreign exchange losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		193,434	219,945
05	Profits from investing activities		(16,591,634)	(16,668,081)
06	Interest expenses and bond issuance costs	28	5,493,675	3,123,061
08	Operating profit before changes in working capital		5,548,452	5,692,702
09	Increase in receivables		(46,258,151)	(2,259,820)
10	Decrease in inventories		2,841,964	261,736
11	Increase in payables (other than interest, corporate income tax)		36,032,316	14,685,647
12	Increase in prepaid expenses		(349,704)	(724,567)
13	Decrease in held-for-trading securities		2,028,250	-
14	Interest paid		(5,150,921)	(3,113,768)
15	Corporate income tax paid	19	(4,857,904)	(1,900,362)
20	Net cash flows (use in)/from operating activities		(10,165,698)	12,641,568
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(14,859,281)	(60,951)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		29,315	1,834
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(48,262,146)	(29,162,410)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		113,297,910	11,852,841
25	Payments for investments in other entities		(52,891,697)	(21,833,371)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		3,779,929	15,861,775
27	Interest and dividends received		9,259,615	9,450,570
30	Net cash flows from/(used in) investing activities		10,353,645	(13,889,712)

INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the six-month period ended 30 June 2025

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	Drawdown of borrowings		164,266,186	40,235,232
34	Repayment of borrowings		(152,396,622)	(35,979,238)
40	Net cash flows from financing activities		11,869,564	4,255,994
50	Net increase in cash for the period		12,057,511	3,007,850
60	Cash and cash equivalents at beginning of the period		26,698,485	12,914,322
70	Cash and cash equivalents at end of the period	4	38,755,996	15,922,172

Hanoi, Vietnam
29 August 2025



Nguyen Thi Thu Thao
Preparer



Do Duc Hieu
Chief Accountant



Nguyen Tau Hang
Chief Executive Officer

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

1. CORPORATE INFORMATION

Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 0103022741 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 6 March 2008 and the Enterprise Registration Certificate No. 0102671977 dated 5 August 2010 on registration of a shareholding company. The Company also subsequently received amended Enterprise Registration Certificates with the 39th amendment dated 29 April 2025 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 head office of the Company is located at Symphony Office Tower, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam and its two independent branches are located at Ha Noi street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Vietnam and at the Dream City Eco-Urban Project in Nghia Tru Commune, Hung Yen Province, Vietnam.

Vingroup JSC is the parent company of the Company. Vingroup JSC and its subsidiaries are hereby collectively referred to as "the Group".

The Company's normal course of business cycle of real estate development activity begins when the Company receives investment certificate, carries out land clearance and construction work until the project is completed and handed over to customers. Accordingly, the normal course of business cycle of real estate development activity maybe longer than 12 months.

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

The number of the Company's employees as at 30 June 2025: 9,336 (31 December 2024: 11,815).

Seasonality of interim separate operations

Due to the nature of real estate business, revenue from rental income and rendering real estate management services are expected to be stable throughout the year except when the Company and its subsidiaries launch new properties into the market. On the other hand, revenue from sale of residential properties is dependent on the completion status of real estate projects and the market conditions at the time these projects are offered for sale; and revenue from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services is dependent on the percentage of completion of projects.

Corporate structure

As at 30 June 2025, the Company has 42 subsidiaries (as at 31 December 2024: 44 subsidiaries). The information on these subsidiaries and their short names, along with the Company's direct and indirect voting rights and direct and indirect equity interest in each subsidiary are detailed in the Appendix 1.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 *Purpose of preparing the interim separate financial statements*

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 17.1 and Appendix 1. The Company prepared the interim separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System, and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim separate financial statements. In addition, the Company has also prepared the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the six-month period ended 30 June 2025 dated 29 August 2025 in accordance with the above prevailing regulations on the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

Users of the interim separate financial statements should read them together with the said interim consolidated financial statements in order to obtain full information on the interim consolidated financial position, interim consolidated results of operations and interim consolidated cash flows of the Company and its subsidiaries.

2.2 *Accounting standards and system*

The interim separate financial statements of the Company, which are expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System, Vietnamese Accounting Standard No. 27 - Interim Financial Reporting and other 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 separate 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 separate financial position and interim separate results of operations and interim separate cash flows of the Company in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.3 *Applied accounting documentation system*

The Company's applied accounting documentation system is the General Journal.

2.4 *Fiscal year*

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

2.5 *Accounting currency*

The interim separate financial statements are prepared in VND which is also the Company's accounting currency. For the purpose of presenting the interim separate financial statements as at 30 June 2025, the figures are rounded to the nearest millions and presented in millions of Vietnam dong ("million VND").

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 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 more than three months and investments with maturity of not more than three months since investment date that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

Cash and cash equivalents also include cash in operating joint bank accounts between the Company and counterparty when the Company assesses to have control over these accounts.

3.2 Inventories

Inventories are measured at their historical costs. The cost of inventories comprises costs of purchase, costs of conversion (including raw materials, direct labour cost, other directly related cost, manufacturing general overheads allocated based on the normal operating capacity) incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

In case the net realizable value is lower than the original price, it must be calculated according to the net realizable 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, 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 of inventory property comprise:

- ▶ Purchase cost, freehold, 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.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the interim separate balance sheet date, and less cost to complete and the estimated costs to sell.

The cost of inventory property sold recognised in the interim separate income statement based on specific identification method.

Construction inventory

The Company uses 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 separate financial statements.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.2 Inventories (continued)

Other inventories

The value of inventories which are materials supplied to the investor of the projects is measured on the specific identification basis while the value of other inventories is measured 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 finished goods, and other inventories owned by the Company, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the interim separate income statement. When inventories are expired, obsolescence, damage or become useless, the difference between the provision previously made and the historical cost of inventories are included in the interim separate income statement.

3.3 Receivables

Receivables are presented in the interim separate balance sheet at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The Company contributes assets into Business and Investment Co-operation Contracts, including shopping mall, in which corporate counterparties have the right to operate, exploit and manage these components since the commencement of operation, and the Company is entitled to receive a portion of profits from operation. Under such circumstances, the Company's capital contribution into the Business and Investment Co-operation Contracts will be recognised in other receivables on the interim separate balance sheet at the time the Company hands over the assets to operate and exploit, and the contributed assets will be correspondingly derecognized.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the interim separate 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 separate income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the interim separate income statement.

3.4 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 separate 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 separate income statement.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5 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 is the lessor

Assets subject to operating leases are included as the Company's investment properties in the interim separate balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the interim separate income statement as incurred.

For lease of assets under an operating lease that satisfies all conditions of rental income to be recognised in full one time as presented in Note 3.21 - Revenue recognition, rental income is recognised one time at the entire rental value.

For other cases under an operating lease, lease income is recognised in the interim separate income statement on a straight-line basis over the lease term.

Where the Company is the lessee

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

3.6 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.

Expenditures for additions, improvements are added to the carrying amount of the assets and other expenditures are charged to the interim separate income statement as incurred.

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 separate income statement.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.7 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	41 - 50 years
Machinery and equipment	3 - 11 years
Means of transportation	6 - 10 years
Office equipment	3 - 6 years
Computer software	3 - 5 years
Others	3 - 6 years

3.8 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.

Depreciation and amortisation of investment properties is 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	9 - 10 years

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

For long-term lease of investment properties which the Company receives rental fee in advance for many periods and rental income is recognised one time at the entire rental amount received in advance as presented in Note 3.21, depreciation and amortisation of these investment properties are recognised with entire amount at the point of revenue recognition.

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 separate 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.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 Construction in progress

Construction in progress represents the costs of acquiring new assets that have not yet been fully installed or the costs of construction that have not yet been fully completed. Construction in progress is stated at cost, which includes all necessary costs to construct, repair, renovate, expand, or re-equip the projects with technologies, such as construction costs, tools and equipment costs, project management costs, construction consulting costs, and borrowing costs that are eligible for capitalization.

Construction in progress will be transferred to the appropriate fixed asset or investment property account when these assets are fully installed or the construction project is fully completed, and depreciation of these assets will commence when they are ready for their intended use.

Construction costs are recognized as expenses when such costs do not meet the conditions to be recognized as fixed assets or investment properties.

3.10 Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Company incurs 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 they are capitalised as explained in the following paragraph.

Borrowing costs 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 interim separate balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefit are generated in relation to these expenses.

Short-term prepaid expenses include selling expenses related to inventory properties not yet handed over and other prepaid expenses which are expected to generate future economic benefits within one ordinary course of business cycle.

Long-term prepaid expenses include tools and equipment used, rental prepaid expenses and other prepaid expenses that bring future economic benefits over a period of more than one year.

Prepaid land rental

The prepaid land rental represents the 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 separate income statement over the remaining lease period, according to Circular 45/2013/TT-BTC guiding the management, use and depreciation of fixed assets.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.12 Investments

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries over which the Company has control are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the interim separate income statement. In case the accumulated net profits for distributions are not specified, the Company prioritises the accumulated net profits of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition for distributions. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Investments in associates

Investments in associates over which the Company has significant influence are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the associates arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the interim separate income statement. Distributions from sources which are attributable to period before having significant influence are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Held-for-trading securities and investments in other entities

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

Provision for diminution in value of investments

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

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

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are 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 separate income statement and deducted against the value of such investments.

3.13 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. Payables to construction contractors are recognised for amounts certified by the construction work certificate signed with contractors, whether or not billed to the Company.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 *Accrual for severance pay*

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting period for employees who have been worked for more than 12 months at the Company. The accrued amount is calculated at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service qualified for severance pay in accordance with the Labor Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation is adjusted at the end of each reporting period following the average monthly salary of the last 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the separate income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labor contract following Article 46 of the Labor Code.

3.15 *Provisions*

General provisions

Provisions are recognised when the Company has 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 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 separate income statement net of any reimbursement.

The Company assesses 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 recognises and assesses 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 estimates provision for warranty expenses based on revenues and available information about the repair of inventory properties sold in the past.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.15 Provisions (continued)

Warranty provision for constructions

Warranty provisions for products, goods, services, and construction projects are provisions for costs related to products, goods, services, and construction projects that have been sold, provided, or delivered to buyers but are still within the warranty period, and the Company is still obligated to continue repairs and completions according to the contracts or commitments with customers.

Warranty provisions for construction project are made for each construction project or project item that has been completed and handed over during the period. The warranty provision for construction project is recognised as part of cost of goods sold. In cases where the warranty provision for construction project exceeds the actual costs incurred, the difference is reversed and recognised as other income.

Warranty provision for construction projects is estimated based on percentage of the construction value.

3.16 Bonds issued

At initial recognition, straight bonds are measured at cost which comprises proceed from issuance net of issuance costs. Any discount, premium or issuance costs are amortized on a straight-line basis over the term of the bond.

3.17 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Company's 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
- 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 balance sheet dates which are determined as follows:

- Monetary assets are translated at buying exchange rate of the commercial bank where the Company conducts transactions regularly; and
- Monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Company conducts transactions regularly.

All foreign exchange differences incurred are taken to the interim separate income statement.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 Share capital

Ordinary shares

Ordinary shares are recognised at their par value upon issuance.

Share premium

Share premium reflects the difference between the par value and the share issuance price, minus the actual issuance cost directly related to the share issuance, after deducting the tax effects.

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. When treasury shares are cancelled, the issued share capital will be reduced by the par value of the shares, and the difference between the reduction in issued share capital and the cancelled treasury shares is recorded in share premium.

3.19 Appropriation of net profits

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from bargain purchases) is available for appropriation to shareholders after approval by shareholders at the General Shareholders' Meeting and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Company recognises the distribution of cash dividends when such appropriation is approved by the shareholders at the General Shareholders' Meeting; and recognise the distribution of stock dividends when such appropriation is approved by the shareholders at the General Shareholders' Meeting and authorised State bodies.

The Company maintains the reserve funds which are appropriated from the Company's net profit after approval by shareholders at the General Shareholders' Meeting.

3.20 Advances from customers purchasing inventory properties

Payments received from customers as deposits for purchasing inventory properties 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 interim separate balance sheet. Incentives under promotion programs which are, in substance, revenue deductions are offset against account "Advances from customers" which are not qualified to be recognised as revenue for the period.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.21 *Revenue recognition*

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company 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:

Sale of inventory properties

Revenue from sale of inventory properties is recognised when the significant risks and returns associated with the ownership of the properties have been transferred to the buyer.

Rental income

Periodic rental income

Rental income arising from leased properties is recognised in the interim separate income statement on a straight-line basis over the lease terms of ongoing leases.

Rental income recognised one time

For lease of assets which the Company receives rental fee in advance for many periods and the lease periods cover more than 90% of the useful life of the assets, rental income is recognised one time at the entire rental amount received in advance when all these conditions are met:

- ▶ The lessee is not entitled to cancel the lease contract and the Company has no obligation to repay the amount received in advance in all cases and in all forms;
- ▶ The amount received in advance from the lease is not less than 90% of the total rental amount expected to be fulfilled under the contract during the lease term and the lessee must pay the entire amount of lease within 12 months from the beginning of the lease;
- ▶ Almost all the risks and benefits associated with ownership of the leased asset are transferred to the lessee; and
- ▶ The Company must estimate relatively the full cost of the lease.

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.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.21 Revenue recognition (continued)

Rendering of services

Revenue from rendering of services is recognised when the services are rendered to customers.

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

Under Business and Investment Co-operation Contracts not in the form of jointly controlled assets or jointly controlled operations in which the Company contributes capital with assets, distributed income is recognised as revenue in the interim separate income statement.

Under Business and Investment Co-operation Contracts not in the form of jointly controlled assets or jointly controlled operations in which the Company contributes capital in cash, distributed income is recognised as financial income in the interim separate income statement.

Interest income

Interest is recognized on an accrual basis based on the time and actual interest rate for each period.

Dividend and profit distribution income

Dividend and profit distribution income are recognized when Company is entitled to receive dividends or when the Company are entitled to receive profits from its capital contributions.

Income from capital transfer

Income from capital transfer is identified 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.

Revenue from goods and services and/or attached goods in multiple elements package

In the transaction in which the Company provides multiple products and services to the customer in the same arrangement, the Company determines 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. 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 interim separate balance sheet.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.22 *Cost of inventory properties sold and investment/business cooperation activities relating to real estate projects*

Cost of inventory properties sold includes cost of properties transferred during the period and profits are shared to a counterparty under investment/business cooperation contracts by the Company relating to real estate projects.

For investment/business cooperation contracts relating to real estate projects where the Company controls project activities and associated assets, profits distributed by the Company to counterparties according to periodic finalisation are recognised as the cost of goods sold in the interim separate income statement. Capital contribution received from counterparties under investment/business cooperation contracts are recognised in the liability section in the interim separate balance sheet if the Company has obligations to repay those capital contributions.

3.23 *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 probably recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the period in which they are incurred.

3.24 *Taxation*

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years 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 separate balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the interim separate 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 to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company intends 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 interim separate 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:

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.24 *Taxation* (continued)

Deferred tax (continued)

- ▶ 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; and
- ▶ 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; and
- ▶ 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.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each separate 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 each separate 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 separate balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the interim separate 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 to off-set current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on:

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.24 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

- ▶ either the same taxable entity; or
- ▶ when the Company intends either to 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.

3.25 Segment information

A segment is a component determined separately by the Company 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 determined the Company's business segments based on the type of products sold and services rendered.

3.26 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company 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 other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close family members of their families.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>30 June 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
Cash on hand	819	548
Cash at banks	23,950,251	19,794,351
Cash equivalents	14,804,926	6,903,586
TOTAL	38,755,996	26,698,485

As at 30 June 2025, the Company's cash at banks includes balances held in joint bank accounts with related parties. According to the Business Co-operation contract between the Company and these related parties, in relation to certain real estate projects ("the Projects"), the Company and these entities have jointly opened certain bank accounts. These entities have authorized the Company to manage these bank accounts for the implementation of the Projects and the optimization of the funds. Consequently, the Company recognised the balances as its cash and cash equivalents.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

Cash equivalents as at 30 June 2025 comprise bank and financial institute deposits in VND with original terms ranging from 1 to 3 months, earning interests at rates ranging from 1.9% to 4.75% per annum (as at 31 December 2024: original terms ranging from 1 to 3 months, earning interests at rates ranging from 1.9% to 4.75% per annum).

Cash and cash equivalents as at 30 June 2025 comprise restricted cash deposits at banks related to production and business activities of the Company with a total value of VND 223.7 billion.

Balance as at 30 June 2025 also include maintenance funds of VND 30.3 billion of handed over apartments and villas at real estate project of the Company. Maintenance funds for the apartment building will be handed over to Building Management Boards while maintenance funds for the villa will be managed by the Company.

Details of each type of foreign currency in original currency:

	30 June 2025	31 December 2024
Foreign currency:		
- United States dollar (USD)	2,394.68	2,213.30

5. SHORT-TERM INVESTMENTS

5.1 Held-for-trading securities

	30 June 2025			31 December 2024		
	Cost	Fair value	Provision	Cost	Fair value	Provision
Investments	-	-	-	2,028,250	2,028,250	-
TOTAL	-	-	-	2,028,250	2,028,250	-

5.2 Held-to-maturity investments

	30 June 2025		31 December 2024	
	Cost	Carrying value	Cost	Carrying value
Short-term bank deposits	1,159,160	1,159,160	1,126,337	1,126,337
TOTAL	1,159,160	1,159,160	1,126,337	1,126,337

Bank deposits at banks as at 30 June 2025 have original terms ranging from 6 to 12 months and earning interests at rates ranging from 2.9% to 6% per annum (as at 31 December 2024: original terms ranging from 6 to 12 months and earning interests at rates ranging from 2.9% to 6% per annum).

Short-term bank deposits as at 30 June 2025 also include maintenance funds of VND 1,159.16 billion of handed over apartments and villas at real estate project of the Company. Maintenance funds for the apartment building will be handed over to Building Management Boards while maintenance funds for the villa will be managed by the Company.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS

6.1 Short-term trade receivables

	Currency: million VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Sale of inventory properties	7,026,795	7,865,970
Rendering management services, sales consulting services and commission fees	3,944,041	2,901,069
Disposal of investments	2,179,636	2,197,142
Rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	2,442,174	2,005,496
Rendering real estate management services and related services	423,004	387,532
Leasing activities and rendering related services	221,212	229,342
Others	284,921	314,206
TOTAL	16,521,783	15,900,757
<i>In which:</i>		
Trade receivables from others	13,003,503	11,975,652
Trade receivables from related parties (Note 33)	3,518,280	3,925,105
Provision for doubtful short-term trade receivables	(55,157)	(46,876)

6.2 Short-term advances to suppliers

	Currency: million VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Advances to other suppliers	9,870,771	9,013,375
Advances to related parties (Note 33)	43,183,633	12,628,809
TOTAL	53,054,404	21,642,184
Provision for doubtful short-term advances to suppliers	(26,278)	(26,278)

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

7. LOAN RECEIVABLES

	Currency: million VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term		
Loans to corporate counterparties (i)	13,966,223	209,462
Loans to related parties (Note 33)	13,583,217	92,536,571
TOTAL	27,549,440	92,746,033
Provisions for doubtful loan receivables	-	(6,000)
Long-term		
Loans to individuals	2,173	2,839
Loans to related parties (Note 33)	2,951,036	1,074,877
TOTAL	2,953,209	1,077,716

(i) Balance as at 30 June 2025 mainly includes:

- Loan to a corporate counterparty amounting to VND 13,779 billion, earning interest rate of 12% per annum. This loan can be converted into capital contribution held by the borrower in a company which is owner of a real estate project; and
- Loan to a corporate counterparty amounting to VND 185 billion, due in March 2026, and bearing an interest rate of 12% per annum.

8. OTHER RECEIVABLES

	Currency: million VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term		
Advances under Business and Investment Co-operation Contracts (i)	27,080,576	26,974,452
Advances for land clearance (ii)	76,739,229	10,065,795
Receivable from loan, deposit interest and other contracts	16,514,042	8,042,195
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts (iii)	3,403,342	4,021,394
Receivables of shared profit from Business and Investment Co-operation Contracts (iv)	735,345	2,769,327
Receivables from collection and payment on behalf	177,130	718,532
Receivables from debt transfer agreement (v)	99,855	821,600
Others	229,041	637,971
TOTAL	124,978,560	54,051,266
Provision for doubtful other short-term receivables	(99,855)	(75,000)
<i>In which:</i>		
Receivables from other parties	107,576,039	40,767,945
Receivables from related parties (Note 33)	17,402,521	13,283,321

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

8. OTHER RECEIVABLES (continued)

	Currency: million VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Long-term		
Advances for land clearance (ii)	-	48,000,000
Deposits and capital contribution for Business and Investment Co-operation Contracts (iii)	26,758,213	19,888,708
Others	45,758	22,619
TOTAL	26,803,971	67,911,327
<i>In which:</i>		
Receivables from other parties	1,496	48,000,545
Receivables from related parties (Note 33)	26,802,475	19,910,782

- (i) Balance as at 30 June 2025 represents advances to counterparties under Business and Investment Co-operation Contracts, entitling them to a distribution of profits as per contractual agreements with the Company. The capital contributions received from these counterparties are classified as other payables (Note 22). These advances include profit advances according to the Business and Investment Co-operation Contracts and the excess of profit advances. Accordingly, the excess of profit advances earns an interest at rate of 12% per annum.
- (ii) These are advances made to certain individuals for the purpose of land clearance of certain potential real estate projects. Collaterals for these advances are shares of a company within the Group owned by the entities which are under common control with the Group (Note 33).
- (iii) The balance mainly comprises:
- ▶ A number of assets with a total carrying amount of VND 1,270 billion used for capital contribution for the purpose of co-operating and transferring the hotel and the shopping mall component pursuant to the Business and Investment Co-operation Contracts with certain companies within the Group; and
 - ▶ Deposits and capital contribution amounting of VND 28,394 billion to companies within the Group for the purpose of investment and development of a number of real estate projects under investment and business cooperation contracts.
- (iv) Balance as at 30 June 2025 mainly includes VND 714 billion of profit shared under Business and Investment Co-operation Contracts with Vingroup JSC and Thai Son JSC for the purpose of developing real estate projects.
- (v) These are Agreement on Transfer of Rights and amendment of Debt Purchase Contracts between the Company, a counterparty, and Sai Gon - Ha Noi Commercial Joint Stock Bank; and Agreement on Transfer of Rights and Obligations under Debt Purchase Contract between the Company and a counterparty.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

9. BAD DEBTS

The Company's bad debts mainly include overdue or unrecoverable receivables, advances and loan principals from corporate counterparties:

Debtor	30 June 2025			31 December 2024		
	Cost	Recoverable		Cost	Recoverable	
		amount	Provision		amount	Provision
Corporate and individual counterparties	350,919	169,629	181,290	631,663	477,509	154,154
TOTAL	350,919	169,629	181,290	631,663	477,509	154,154

Currency: million VND

10. INVENTORIES

	30 Jun 2025		31 December 2024	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Inventory properties under construction (i)	15,011,319	-	13,259,555	-
Completed inventory properties (ii)	5,442,370	(1,244)	6,547,474	(1,244)
Work in progress related to construction services (iii)	2,388,165	-	1,987,426	-
Others (iv)	251,906	(1,271)	241,574	(1,271)
TOTAL	23,093,760	(2,515)	22,036,029	(2,515)

Currency: million VND

- (i) Balance as at 30 June 2025 mainly includes land use fees, land clearance costs, construction and development costs for the Vinhomes Golden City Project, Dream City Eco-Urban Area Project (Vinhomes Ocean Park 2), Dai An Urban Area Project (Vinhomes Ocean Park 3) and the Vinhomes Golden Avenue Project.
- (ii) Includes completed inventory properties from real estate projects.
- (iii) Balance as at 30 June 2025 includes the costs incurred related to the rendering of general contractor, advisory and consultancy services to investors of real estate projects.
- (iv) Mainly includes villas, apartments and shophouses acquired for sales in certain real estate projects.

As at 30 June 2025, inventory with carrying value of VND 3,985 billion has been mortgaged at banks to secure the loans obtained by the Company and companies within the Group.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

10. INVENTORIES (continued)

Detailed movements of provision for obsolete inventories:

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Beginning balance	2,515	2,515
Add: Provision made during the period	-	-
Less: Utilisation of provision during the period	-	-
Ending balance	<u>2,515</u>	<u>2,515</u>

11. PREPAID EXPENSES

	Currency: million VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term		
Selling expenses related to inventory properties not yet handed over	200,976	423,633
Bond management service fees	566,085	123,205
Others	70,539	48,966
TOTAL	<u>837,600</u>	<u>595,804</u>
Long-term		
Land rental fee (i)	723,768	583,454
Tools and supplies	24,511	32,984
Others	170,311	194,244
TOTAL	<u>918,590</u>	<u>810,682</u>

(i) Represents prepaid land rental fee of Vinhomes Ocean Park 2 Project and Vinhomes Ocean Park 3 Project.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

12. OTHER ASSETS

	Currency: million VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term		
Deposits for investment purpose (i)	30,541,404	13,890,938
Other assets	-	200,002
TOTAL	30,541,404	14,090,940
<i>In which:</i>		
Deposits to others	28,327,404	14,090,940
Deposits to related parties (Note 33)	2,214,000	-
Long-term		
Deposits for investment purpose (ii)	55,857,004	29,470,932
Deposits for commercial purpose (iii)	1,032,337	1,032,337
TOTAL	56,889,341	30,503,269
<i>In which:</i>		
Deposits to others	13,687,341	2,338,341
Deposits to related parties (Note 33)	43,202,000	28,164,928

(i) Balance as at 30 June 2025 represents deposits for the purpose of investing in real estate projects, comprising:

- Deposit of VND 12,000 billion to a counterparty for the purpose of land clearance for a real estate project under a business co-operation contract between the Company and this corporate counterparty. This deposit is secured by shares of a company owned by the entities which are under common owner with the Group (Note 33);
- Deposit of VND 11,792 billion to a counterparty to ensure the execution of share transfer of a company in the Group; and
- Deposits of VND 6,749 billion to corporate and individual counterparties for the purpose of acquiring shares of companies that own real estate projects.

(ii) The balance mainly comprises:

- Deposits of VND 54,551 billion to companies in the Group and a counterparty for the purpose of co-operation in development of potential real estate projects; and
- Deposit of VND 1,306 billion to a counterparty to secure the signing of sales and purchase agreements of a property within a real estate project.

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

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

37

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

14. INVESTMENT PROPERTIES

	Currency: million VND		
	Land use rights, buildings and structures	Machinery and equipment	Total
Cost:			
As at 31 December 2024	4,673,449	923,502	5,596,951
Other decrease	(667,012)	(156,993)	(824,005)
As at 30 June 2025	4,006,437	766,509	4,772,946
<i>In which:</i>			
Fully depreciated	926,453	123,617	1,050,070
Accumulated depreciation:			
As at 31 December 2024	1,349,167	417,833	1,767,000
Depreciation for the period	38,158	31,015	69,173
Other decrease	(6,670)	(8,026)	(14,696)
As at 30 June 2025	1,380,655	440,822	1,821,477
Net carrying amount:			
As at 31 December 2024 (i)	3,324,282	505,669	3,829,951
As at 30 June 2025 (i)	2,625,782	325,687	2,951,469

(i) As at 30 June 2025 and 31 December 2024, investment properties mainly include parking component, office-for-lease component, observation deck and villas, apartments, shophouses for lease.

As at 30 June 2025, a number of investment properties with net carrying amount of VND 847 billion have been mortgaged at banks to secure the loans obtained by the Company and a company within the Group.

The Company has not determined fair value of investment properties as at 30 June 2025 because of insufficient market information for fair value determination purpose.

15. CAPITALISED BORROWING COSTS

During the period, the Company capitalized borrowing costs with total amount of approximately VND 432 billion (for the six-month period ended 30 June 2024: 736 billion). These borrowing costs related to a specific borrowing taken to finance the construction of Vinhomes Ocean Park 3 Project, Vinhomes Ocean Park 2 Project, Vinhomes Golden Avenue Project and Vinhomes Golden City project. The capitalized borrowing costs comprises loans with rates ranging from 7.5% to 16% per annum (For the six-month period ended 30 June 2024: 7% to 16% per annum).

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	<i>Currency: million VND</i>	
	<i>30 June 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
Vinhomes City Royal Project	3,161,854	1,422
Vinhomes Ocean Park 2 Project	2,236,569	1,780,276
Cam Ranh Bay Urban Area Project	1,215,238	1,285,671
Vinhomes Ocean Park 3 Project	1,145,934	938,756
Others	1,401,077	714,753
TOTAL	9,160,672	4,720,878

As at 30 June 2025, construction in progress with carrying value of VND 255 billion has been mortgaged at banks to secure loans obtained by the Company .

17. LONG-TERM INVESTMENTS

	<i>Currency: million VND</i>			
	<i>30 June 2025</i>		<i>31 December 2024</i>	
	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>	<i>Cost</i>	<i>Provision</i>
Investments in subsidiaries (Note 17.1)	65,317,106	(256,086)	66,076,496	(256,086)
Investments in associates (Note 17.2)	87,991	-	87,991	-
Investments in other entities (Note 17.3)	8,131,698	-	8,141,598	-
Held-to-maturity investments (i)	1,113	-	1,000	-
TOTAL	73,537,908	(256,086)	74,307,085	(256,086)

(i) Bank deposits with original term of 30 months and interest rate of 4.7% per annum.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 Investment in subsidiaries

Details of the Company's subsidiaries, the direct voting rights and the direct equity interest of the Company in those subsidiaries are presented in Appendix 1.

	30 June 2025				31 December 2024					
	Number of shares	Amount (million VND)	Direct ownership (%)	Direct voting right (%)	Fair value (million VND)	Number of shares	Amount (million VND)	Direct ownership (%)	Direct voting right (%)	Fair value (million VND)
Can Gio JSC	1,422,739,160	19,417,290	43.69	43.69	(*)	1,422,739,160	19,417,290	43.69	43.69	(*)
VHIZ JSC	17,340,000	173,400	51.00	51.00	(*)	17,340,000	173,400	51.00	51.00	(*)
VHIZ Hai Phong JSC	773,160,000	7,731,600	51.00	51.00	(*)	773,160,000	7,731,600	51.00	51.00	(*)
VHIZ Ha Tinh JSC	153,000,000	1,530,000	51.00	51.00	(*)	153,000,000	1,530,000	51.00	51.00	(*)
Dai An JSC	348,000,000	7,008,000	99.43	99.43	(*)	348,000,000	7,008,000	99.43	99.43	(*)
Ecology JSC	230,437,848	5,129,226	98.18	98.18	(*)	230,437,848	5,129,226	98.18	98.18	(*)
Cam Ranh JSC	173,471,251	4,924,850	46.26	46.26	(*)	173,471,251	4,924,850	46.26	46.26	(*)
Muoi Cam Ranh JSC	5,940,000	3,435,600	99.00	99.00	(*)	5,940,000	3,435,600	99.00	99.00	(*)
Vinh Xanh 1 LLC	(**)	3,871,626	99.74	99.74	(*)	(**)	3,871,626	99.74	99.74	(*)
Vinh Xanh 2 LLC	(**)	4,324,324	99.77	99.77	(*)	(**)	4,324,324	99.77	99.77	(*)
Lighthouse 2 Real Estate										
Development Investment Co., Ltd. (i)	(**)	-	-	-	(*)	(**)	3,053,680	100.00	100.00	(*)
Royal City JSC	42,905,000	1,454,626	96.85	96.85	(*)	42,905,000	1,454,626	96.85	96.85	(*)
GS Cu Chi JSC	32,217,673	1,180,897	98.00	98.00	(*)	32,217,673	1,180,897	98.00	98.00	(*)
Vincos JSC	99,000,000	990,000	99.00	99.00	(*)	99,000,000	990,000	99.00	99.00	(*)
Millennium LLC	(**)	855,960	100.00	100.00	(*)	(**)	855,960	100.00	100.00	(*)
Green City JSC	30,105,000	605,758	4.50	4.50	(*)	30,105,000	605,758	4.50	4.50	(*)
VinIT Information Technology										
Solutions Joint Stock Company										
("VinIT JSC") (ii)	-	-	-	-	(*)	3,950,000	111,591	79.00	79.00	(*)
Vincos Windows JSC	9,900,000	99,000	99.00	99.00	(*)	9,900,000	99,000	99.00	99.00	(*)
Berjaya VIUT JSC	5,084,746	50,847	0.25	0.25	(*)	5,084,746	50,847	0.25	0.25	(*)
Delta JSC (iii)	49,900,000	2,455,081	49.90	49.90	(*)	1,000,000	49,200	1.00	1.00	(*)
Ca Tam Tourism JSC	3,102,948	43,821	48.67	48.67	(*)	3,102,948	43,821	48.67	48.67	(*)
SV West Ha Noi 2 JSC (iv)	2,050,000	20,500	0.34	0.34	(*)	2,050,000	20,500	0.50	0.50	(*)
Hiep Thanh Cong Investment JSC	2,651,390	14,700	49.00	49.00	(*)	2,651,390	14,700	49.00	49.00	(*)
TOTAL		65,317,106					66,076,496			
Provision for investment in subsidiaries		(256,086)					(256,086)			

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 Investment in subsidiaries (continued)

(*) As at 30 June 2025 and 31 December 2024, the fair value of these investments has not been determined due to insufficient market information for fair value determination purpose.

(**) These are limited liability companies.

(i) In April 2025, the Company transferred 100% of its equity interest in Lighthouse 2 Real Estate Development Investment Co., Ltd. to LH2 Holding Co., Ltd. for a total consideration of VND 3,056 billion.

(ii) In May 2025, the Company completed the transfer of 79% of its capital contribution in VinIT JSC to Vingroup Joint Stock Company for a total consideration of VND 111.5 billion.

(iii) In June 2025, the Company completed the acquisition of a 48.9% equity interest in Delta JSC from a subsidiary within the Group for a total consideration of VND 2,405 billion, thereby increasing the Company's direct ownership in Delta Company to 49.9%

(iv) In March 2025, SV Tay Ha Noi 2 Company increased its charter capital from VND 4,100 billion to VND 6,000 billion, resulting in a decrease in the Company's direct ownership in SV Tay Ha Noi 2 from 0.5% to 0.34%.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Investments in associates

Details of associates and the equity interest and voting rights of the Company in those companies as at 30 June 2025 and 31 December 2024 are as follows:

No	Name of company	Amount (million VND)	Number of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Headquarters	Main activities
1	Vin3S Joint Stock Company ("Vin3S JSC")	87,991	8,799,063	47.51	47.51	No.7 Bang Lang 1, Vinhomes Riverside Ecological Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi.	E-commerce platform

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.3 Investments in other entities

	30 June 2025					31 December 2024				
	Voting right (%)	Equity interest (%)	Amount (million VND)	Provision (million VND)	Fair value (million VND)	Voting right (%)	Equity interest (%)	Amount (million VND)	Provision (million VND)	Fair value (million VND)
VYHT Joint Stock Company ("VYHT JSC")	19.93	19.93	2,836,345	-	(*)	19.93	19.93	2,836,345	-	(*)
INVY Viet Nam Development Joint Stock Company ("INVY Vietnam JSC")	19.91	19.91	2,326,779	-	(*)	19.91	19.91	2,326,779	-	(*)
MV2 Vietnam Real Estate Trading JSC ("MV2 JSC")	19.73	19.73	2,081,434	-	(*)	19.73	19.73	2,081,434	-	(*)
S-Vin Vietnam Real Estate Trading Joint Stock Company ("S-Vin JSC")	9.45	9.45	343,621	-	(*)	9.45	9.45	343,621	-	(*)
Phat Loc Commercial Investment Trading LLC ("Phat Loc LLC")	-	51.00	342,909	-	(*)	-	51.00	342,909	-	(*)
Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company ("Newlife JSC") (i)	9.90	9.90	187,110	-	(*)	9.90	9.90	197,010	-	(*)
Thang Long Real Estate Trading Investment JSC ("Thang Long JSC")	10.00	10.00	13,500	-	(*)	10.00	10.00	13,500	-	(*)
TOTAL			8,131,698	-				8,141,598	-	

(*) The fair value of these investments has not been determined as at 30 June 2025 and 31 December 2024 due to insufficient information for fair value determination purpose.

(i) In June 2025, the Company received a partial capital refund of VND 9.9 billion from Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company, corresponding to its ownership ratio, following Newlife's reduction of charter capital.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

18. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

18.1 Short-term trade payables

	Currency: million VND	
	Balance (also payable amount)	
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term trade payables	7,771,939	10,612,392
Trade payables to related parties (Note 33)	2,455,321	3,392,194
TOTAL	10,227,260	14,004,586

18.2 Short-term advances from customers

	Currency: million VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Downpayments from customers under sales and purchase agreements (i)	25,998,325	27,398,885
Advances from customers for construction services	47,419,641	4,293,983
Advances from sale consultancy agreements	58,586	369,138
TOTAL	73,476,552	32,062,006
<i>In which:</i>		
Advances from others	31,300,708	29,116,496
Advances from related parties (Note 33)	42,175,844	2,945,510

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

19. STATUTORY OBLIGATIONS

	Currency: million VND			
	31 December 2024	Payable for the period	Payment made in the period	30 June 2025
Payables				
Corporate income tax	4,964,096	646,491	(4,857,904)	752,683
Value added tax	2,539,156	1,202,122	(2,642,646)	1,098,632
Personal income tax	110,791	331,298	(380,759)	61,330
Land use/rental fee	2,495,103	2,878,649	(4,906,650)	467,102
Other taxes	437,592	123,046	(42,197)	518,441
TOTAL	10,546,738	5,181,606	(12,830,156)	2,898,188

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

20. ACCRUED EXPENSES

Currency: million VND		
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term		
Accrued costs for operating tangible fixed assets, investment properties and handed over inventory properties	15,654,435	15,392,298
Accrued construction cost for real estate projects and services of construction, supervision, general contractor and construction consultancy	6,453,127	8,349,185
Accrued commission fees and other expenses related to inventory properties	2,235,770	3,265,639
Accrued bond and loan interest expenses	2,271,339	1,268,260
Others	619,373	672,140
TOTAL	27,234,044	28,947,522
<i>In which:</i>		
Short-term accrual to others	24,017,099	27,101,041
Short-term accrual to related parties (Note 33)	3,216,945	1,846,481
(Note 33)		
Long-term		
Accrued loan interest expenses	133,414	611,659
TOTAL	133,414	611,659
<i>In which:</i>		
Long-term accrual to others	87,203	42,099
Long-term accrual to related parties (Note 33)	46,211	569,560

21. UNEARNED REVENUE

Currency: million VND		
	30 June 2025	31 December 2024
Short-term		
Unearned revenue from real estate management service	243,778	337,390
Unearned revenue from leasing service	3,088	4,954
TOTAL	246,866	342,344
Long-term		
Unearned revenue from real estate management service	205,500	286,189
Unearned revenue from other services	5,465	6,004
TOTAL	210,965	292,193

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

22. OTHER PAYABLES

Currency: million VND

30 June 2025 31 December 2024

Short-term

Payable of profit shared and other payables under Business and Investment Co-operation Contracts (i)	31,688,909	70,015,276
Deposits under business and investment co-operation contracts (ii)	26,476,344	7,551,161
Deposits and other agreements related to real estate projects (iii)	8,663,609	8,308,301
Deposits for transfer for investments (iv)	5,690,226	6,120,726
Deposits for transfer of assets (v)	833,337	833,337
Payables for apartment maintenance funds (vi)	1,181,919	1,145,875
Payables for receipt on behalf	1,681,835	1,090,515
Others	1,028,972	1,252,222
TOTAL	77,245,151	96,317,413

In which:

Other short-term payables to others	50,730,344	26,792,026
Other short-term payables to related parties (Note 33)	26,514,807	69,525,387

Long-term

Deposits under business and investment co-operation contracts (ii)	24,599,339	4,689,339
Deposits for transfer of assets (v)	143,126	143,126
Others	44,181	30,676
TOTAL	24,786,646	4,863,141

In which:

Other short-term payables to others	22,544,181	1,530,676
Other short-term payables to related parties (Note 33)	2,242,465	3,332,465

(i) Balance as at 30 June 2025 includes:

- Payable of VND 1,385 billion related to the cash receipts in the joint bank accounts pursuant to the business cooperation contract between the Company and a subsidiary of Vingroup JSC and the benefits earned from use of fund in the joint bank accounts as disclosed in Note 4;
- Payables of VND 17,862 billion related to the cash receipts in the joint bank accounts pursuant to the business cooperation contract between the Company and Vingroup JSC as disclosed in Note 4; and
- Payables for profit shared to certain partners amounting to VND 12,442 billion according to the cooperation contract for investment and business in a number of real estate projects of the Company.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

22. OTHER PAYABLES (continued)

(ii) Balance as at 30 June 2025 includes:

- Capital contributions of VND 2,219 billion were received from some corporate counterparties under business and investment co-operation contracts (Note 8); and
- Capital contributions and deposits of VND 48,856 billion were received from companies within the Group and corporate counterparties for the purpose of cooperation in potential real estate projects.

(iii) Including cash receipts under deposit and other agreements from customers related to real estate properties of the Company.

(iv) Balance as at 30 June 2025 includes deposits from counterparties to the Company for the transfer of the Company's shares in its subsidiaries and a counterparty.

(v) Balance as at 30 June 2025 includes deposits from companies within the Group under agreements to transfer the facilities in the real estate projects of the Company.

(vi) These pertain to maintenance funds held on behalf of customers of real estate projects of the Company for areas that have been handed over to customers and areas that have been kept, not yet sold or leased of apartment buildings and low-rise properties in the real estate projects of the Company. The Company is maintaining these funds in cash equivalents and held-to-maturity investments.

(vii) Balance as at 30 June 2025 includes deposits from a company within the Group under agreements to transfer school components in the real estate projects of the Company.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS

	Currency: million VND				
	31 December 2024		Movement during the period		30 June 2025
	Balance	Payable amount	Increase	Decrease	Balance Payable amount
Short-term					
Short-term loans from banks, LC/LCUPAS (Note 23.1)	15,732,256	15,732,256	15,841,763	(13,010,946)	19,563,073
Current portion of long-term loans from banks (Note 23.1)	3,477,871	3,477,871	2,186,742	(3,267,488)	2,397,125
Current portion of long-term loans from counterparties (Note 23.2)	297,550	297,550	-	(297,550)	-
Current portion of long-term corporate bonds (Note 23.3)	8,946,271	8,946,271	8,476,498	(1,500,000)	15,922,769
Loans from related parties (Note 33)	15,700,472	15,700,472	20,490,264	(16,745,116)	19,445,620
	44,154,420	44,154,420	47,995,267	(34,821,100)	57,328,587
Long-term					
Long-term loans from banks (Note 23.1)	9,581,140	9,581,140	5,345,809	(6,818,298)	8,108,651
Loans from counterparties (Note 23.2)	500,000	500,000	297,550	(500,000)	297,550
Corporate bonds (Note 23.3)	22,335,768	22,335,768	6,431,894	(8,411,705)	20,355,957
Loans from related parties (Note 33)	33,050,992	33,050,992	189,855,965	(186,931,226)	35,975,731
	65,467,900	65,467,900	201,931,218	(202,661,229)	64,737,889
TOTAL	109,622,320	109,622,320	249,926,485	(237,482,329)	122,066,476

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS (continued)

23.1 Loans from banks

Details of short-term loans from banks are presented below:

Lender	30 June 2025		Maturity date	Collateral
	Currency	million VND		
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	VND	4,128,788	From July to December 2025	(i)
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	VND	3,175,898	From July 2025 to April 2026	(ii)
Bank for Investment and Development of Vietnam Joint Stock Commercial Bank	VND	2,714,820	From July 2025 to January 2026	(iii)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	VND	2,063,990	April 2026	(iv)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	1,598,459	From July to December 2025	(v)
Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank	VND	1,495,670	From August to November 2025	(vi)
Mizuho Bank, Ltd. – Singapore branch	USD	1,313,500	October 2025	None
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	VND	921,379	From July to December 2025	(vii)
Military Commercial Joint Stock Bank	VND	831,775	From July to December 2025	(viii)
BNP Paribas Singapore	USD	788,100	May 2026	None
Bac A Commercial Joint Stock Bank	VND	460,644	From August 2025 to April 2026	(ix)
Prosperity and Growth Commercial Joint Stock Bank	VND	70,050	From March to April 2026	(x)
TOTAL		19,563,073		

Details of interests on short-term loans from banks as at 30 June 2025 are as follows:

Loans	Currency	Interest
Secured loans	VND	Interest rate during the year is from 5.5% to 15% per annum
Unsecured loans	VND	Interest rate during the year is from 6.5% per annum
Unsecured loans	USD	Interest rate during the year is from 6.5% to 6.8% per annum

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS (continued)

23.1 Loans from banks (continued)

- (i) As at 30 June 2025, this short-term loan is secured by a number of listed shares, land use rights of certain commercial land lots (Note 11 or Note 10 and Note 16) held by the Company, certain property rights from a project of Vingroup JSC, and some machinery and equipment owned by a company within the Group.
- (ii) As of 30 June 2025, the loan is secured by a number of listed shares, assets and land use rights of certain commercial service land lots (Note 10 and Note 16), and a payment letter of guarantee of Vingroup JSC.
- (iii) As of 30 June 2025, the loan is secured by certain assets of the Group, a number of listed shares, and a payment letter of guarantee of Vingroup JSC.
- (iv) As of 30 June 2025, the loan is secured by certain investment properties (Note 14) held by the Company.
- (v) As of 30 June 2025, the loan is secured by a number of listed shares of Vingroup JSC.
- (vi) As of 30 June 2025, the loan is secured by a number of listed shares and a payment letter of guarantee of Vingroup JSC.
- (vii) As of 30 June 2025, the loan is secured by a number of listed shares of Vingroup JSC.
- (viii) As of 30 June 2025, the loan is secured by a shopping mall of an associate of Vingroup JSC.
- (ix) As of 30 June 2025, the loan is secured by a number of listed shares of the Company held by Vingroup JSC.
- (x) As of 30 June 2025, the loan is secured by a number of listed shares of the Company held by Vingroup JSC.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS (continued)

23.2 Loans from banks (continued)

Details of long-term and current portion of long-term loans from banks are as follows:

Lender	30 June 2025		Maturity date	Collateral
	Currency	million VND		
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	VND	4,806,006	From February 2026 to February 2029	(i)
<i>In which: Current portion</i>	VND	801,001		
Lenders of the syndicated loan No.1	USD	5,042,770	From August 2025 to November 2026	(ii)
<i>In which: Current portion</i>	USD	1,413,624		
Lenders of the syndicated loan No.2	VND	657,000	From July 2025 to November 2026	(ii)
<i>In which: Current portion</i>	VND	182,500		
TOTAL		10,505,776		
<i>In which:</i>				
Long-term loans		8,108,651		
Current portion of long-term loans		2,397,125		

Details of interests on loans from banks as at 30 June 2025 are as follows:

Loans	Currency	Interest rate
Secured loans	VND	Floating interest, interest rate during the period ranges from 8.8% to 16% per annum
Secured loans	USD	Fixed interest, interest rate during the period ranges from 12% to 12.35% per annum
		Fixed interest rate at 12% per annum

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS (continued)

23.2 Loans from banks (continued)

- (i) As of June 30, 2025, this long-term loan is secured by the land use rights and ownership of land-attached assets of a real estate project (Note 10)
- (ii) As of June 30, 2025, this long-term loan is secured by the following assets:
 - Project Collection Account at a domestic commercial bank with outstanding balance and accumulated other related benefits arising from such account
 - An investment property of a company owned by an associate of Vingroup JSC, excluding land use right.
 - An offshore Debt Service Reserve Account (DSRA) in USD opened at an oversea bank

23.3 Loans from counterparties

Loans from counterparties include:

- Current portion of long-term loans from one (01) corporate counterparty with a total amount of VND 297.55 billion, unsecured, bearing an interest rate of 12% per annum. The loan principal and interests are payable in January 2027.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS (continued)

23.4 Corporate bonds

Underwriter	30 June 2025 (million VND)	Maturity date	Interest	Collaterals
Techcom Securities Joint Stock Company	2,080,038	November 2026	(*)	(i)
	1,496,654	October 2025	(**)	(ii)
	1,995,538	October 2025	(**)	(ii)
	1,993,992	November 2025	(**)	(ii)
	1,992,861	December 2025	(**)	(ii)
	1,987,564	April 2026	(**)	None
	1,987,564	April 2026	(**)	None
	1,987,314	May 2026	(**)	None
	2,481,282	June 2026	(**)	(iii)
	2,973,660	March 2027	(**)	None
	991,198	March 2027	(**)	None
	1,971,220	October 2027	(**)	(iii)
	1,971,508	November 2027	(**)	(ii)
	3,949,792	December 2027	(**)	(iii)
	6,418,541	December 2027	(**)	(ii)
TOTAL	36,278,726			

In which:

Long-term bonds	20,355,957
Current portion of long-term bonds	15,922,769

(*) Floating interest, interest rate during the period ranging from 8.875% to 9.275% per annum

(**) Fixed interest rate of 12% per annum throughout the term of the bonds

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

23. LOANS (continued)

23.4 Corporate bonds (continued)

- (i) As at 30 June 2025, these bonds are secured by land use rights and attached assets of a resort real estate project and term deposits at a local commercial bank.
- (ii) As at 30 June 2025, these bonds are secured by land use rights and assets attached to land, movable properties attached to investment properties of a subsidiary within the Group.
- (iii) As at 30 June 2025, these bonds are secured by a number of listed shares and term deposit at a local commercial bank owned by Vingroup JSC

24. PROVISIONS

The short-term and long-term provision balance as at 30 June 2025 mainly include provisions related to a deposit for payments under commercial purchase contracts, provisions for warranty costs for inventory properties at Dream City Eco-Urban Area Project, Dai An Urban Area Project and other projects in accordance with the warranty clause in sales and purchase agreements. The Company also makes provision for real estate projects where the Company provide general construction contractor services in accordance with the warranty clause in the corresponding contracts.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

25. OWNERS' EQUITY

25.1 Increase and decrease in owners' equity

	Currency: million VND				
	Issued share capital	Share premium	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
For the six-month period ended 30 June 2024					
As at 1 January 2024	43,543,675	965,023	25,000	69,828,851	114,362,549
- Net profit for the period	-	-	-	17,724,485	17,724,485
- Appropriation to other reserves	-	-	5,000	(5,000)	-
As at 30 June 2024	43,543,675	965,023	30,000	87,548,336	132,087,034
For the six-month period ended 30 June 2025					
As at 1 January 2025	41,074,120	(7,050,610)	30,000	102,788,023	136,841,533
- Net profit for the period	-	-	-	15,662,888	15,662,888
- Appropriation to other reserves	-	-	5,000	(5,000)	-
As at 30 June 2025	41,074,120	(7,050,610)	35,000	118,445,911	152,504,421

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

25. OWNERS' EQUITY (continued)

25.2 Capital transactions with owners

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Contributed share capital from owners		
Beginning balance	41,074,120	43,543,675
Ending balance	41,074,120	43,543,675

25.3 Ordinary shares and preference shares

	Unit: shares	
	30 June 2025	31 December 2024
Authorised shares	4,107,412,004	4,107,412,004
Issued shares	4,107,412,004	4,107,412,004
Ordinary shares	4,107,412,004	4,107,412,004
Preference shares	-	-
Shares in circulation	4,107,412,004	4,107,412,004
Ordinary shares	4,107,412,004	4,107,412,004
Preference shares	-	-

The par value of outstanding shares: VND 10,000 per share (as at 31 December 2024: VND 10,000 per share).

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

26. REVENUES

26.1 Revenue from sale of goods and rendering of services

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Gross revenue	27,130,815	28,107,279
<i>In which:</i>		
Revenue from sales of inventory properties	11,698,218	14,023,187
Revenue from rendering management, sale consultancy, project development and real estate brokerage services	8,243,209	2,336,144
Revenue from rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	5,174,994	9,871,529
Revenue from rendering real estate management and related services	1,561,724	1,285,836
Others	452,670	590,583
Deductions	-	-
Net revenue	27,130,815	28,107,279
<i>In which:</i>		
Revenue from others	22,932,697	27,342,819
Revenue from related parties	4,198,118	764,460

Revenue from construction contracts recognised during the period and cumulative revenue of the on-going construction contracts are as follows:

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Revenue recognised during the period of the completed construction contracts	272,308	35,745
Revenue recognised during the period of the on- going construction contracts	4,789,972	9,720,539
TOTAL	5,062,280	9,756,284
	<u>30 June 2025</u>	<u>30 June 2024</u>
Cumulative revenue recognised up to end of the period of the on-going construction contracts	26,698,291	22,204,542

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

26. REVENUES (continued)

26.2 Finance income

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Dividend income (i)	12,248,400	7,822,155
Income from Business and Investment Co-operation contracts (ii)	1,951,959	6,676,995
Interest income from deposits and lending	2,189,890	3,477,561
Other finance income	188,467	23,150
TOTAL	16,578,716	17,999,861

(i) Income from dividends from subsidiaries of the Company.

(ii) Income from Business and Investment Co-operation Contracts with Vingroup JSC and certain subsidiaries of Vingroup JSC for the development purpose of Vinhomes Royal Island Vu Yen, Vinhomes Global Gate, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Star City Thanh Hoa, Vinhomes Smart City and Vinhomes Imperia Hai Phong.

26.3 Revenue and expenses relating to investment properties

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Rental income from investment properties	181,512	155,470
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the period	(103,188)	(107,847)

27. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Cost of inventory properties sold	9,327,795	8,673,353
Cost of rendering management, sale consultancy, project development and real estate brokerage services	4,862,740	1,686,444
Cost of rendering general contractor, construction consultancy and supervision services	3,628,558	9,226,251
Cost of rendering real estate management and other related services	1,335,100	1,164,869
Others	567,077	405,841
TOTAL	19,721,270	21,156,758

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

28. FINANCE EXPENSES

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Loan interest and bond issuance costs	5,493,675	3,123,061
Foreign exchange loss	193,434	219,945
Interest expense related to deposits of project transfer agreements	-	357,963
Other finance expenses	624,352	378,684
TOTAL	6,311,461	4,079,653

29. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Selling expense		
Commission fees	344,977	401,572
Advertising and marketing expenses	157,941	467,101
Labour costs	134,566	165,433
Rental expenses of retail outlets	28,190	25,059
Others	2,461	4,785
TOTAL	668,135	1,063,950
General and administrative expense		
Expenses for external services	461,407	333,746
Donation fee	175,479	379,904
Labour costs	99,648	108,460
Depreciation and amortisation	4,225	7,623
Provision/(reversal of provision) and other administrative expenses	117,453	(17,554)
TOTAL	858,212	812,179

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

30. OTHER INCOME/OTHER EXPENSES

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Other income	544,834	243,370
Income from reversal of provision	378,596	-
Income from penalty, compensation and contract cancellation	86,422	78,209
Income from contribution of assets	52,285	137,369
Others	27,531	27,792
Other expenses	353,066	519,629
Penalty expense	332,635	515,933
Others	20,431	3,696
NET OTHER PROFIT/(LOSS)	191,768	(276,259)

31. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Costs of developing inventory properties	8,692,703	7,979,842
Expenses for external services	9,587,953	13,188,618
Labour costs	1,799,913	1,356,580
Donation fee	175,479	379,904
Depreciation and amortisation	182,583	171,340
Others	173,895	7,349
TOTAL	20,612,526	23,083,633

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

32. CORPORATE INCOME TAX

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

The tax returns filed by the Company 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 interim separate financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

32.1 CIT expenses

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Current tax expenses	646,491	1,077,099
Deferred tax expenses/(income)	32,842	(83,243)
TOTAL	679,333	993,856

Reconciliation between CIT expenses and the accounting profit before tax multiplied by CIT rate is presented below:

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Accounting profit before tax	16,342,221	18,718,341
At CIT rate of 20%	3,268,444	3,743,668
Adjustment for:		
Dividends	(2,449,680)	(1,564,431)
Shared profit after tax under Business and Investment Co-operation Contracts	(189,472)	(1,299,269)
Non-deductible expenses	50,041	113,618
Others	-	270
CIT expenses	679,333	993,856

32.2 Current tax

The current tax payable is based on taxable income for the current period. The taxable income of the Company for the period differs from the profit as reported in the interim separate income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Company's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted by the interim separate balance sheet date.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

32. CORPORATE INCOME TAX (continued)

32.3 *Deferred tax*

The following are the deferred tax assets recognised by the Company, and the movements thereon, during the current and previous periods:

	<i>Currency: million VND</i>			
	<i>Interim separate balance sheet</i>		<i>Interim separate income statement</i>	
	<i>30 June 2025</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
<i>Deferred tax assets</i>				
Provisional corporate income tax	296,960	306,189	(9,229)	96,026
Accrued expense and deferred revenue	315,331	328,204	(12,873)	(21,484)
Differences arising from unrealized profits	4,645	15,385	(10,740)	9,487
Others	667	667	-	(786)
<i>Net deferred tax assets</i>	<u>617,603</u>	<u>650,445</u>		
<i>Net deferred tax (charged)/credit to interim separate income statement</i>			<u>(32,842)</u>	<u>83,243</u>

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and other related parties that have transactions with the Company during the year and as at 30 June 2025 is as follows:

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>
Vingroup JSC	Parent company
Thai Son JSC	Subsidiary
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary
VHIZ Ha Tinh JSC	Subsidiary
Vincons JSC	Subsidiary
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary
Can Gio JSC	Subsidiary
Green City JSC	Subsidiary
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary
Ecology JSC	Subsidiary
Millennium LLC	Subsidiary
Cam Ranh JSC	Subsidiary
TPX Holding LLC	Subsidiary
Vincons Windows JSC	Subsidiary
VHIZ JSC	Subsidiary
Dai An JSC	Subsidiary
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary
GS Cu Chi JSC	Subsidiary
Truong Thinh JSC	Subsidiary
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and other related parties that have transactions with the Company during the year and as at 30 June 2025 is as follows: (continued)

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>
Vietnam Exhibition Fair Centre Joint Stock Company ("VEFAC JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinacademy Education And Training Limited Liability Company ("VinAcademy LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Landmark 81 Hotel Investment and Development Joint Stock Company	Subsidiary of Vingroup JSC
(Previously known as Vinpearl Landmark 81 JSC) ("Landmark 81 Hotel JSC")	
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC
VinFast Commercial and Services trading Limited Liability Company ("VinFast Trading LLC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinfast Trading and Production JSC ("Vinfast JSC")	Subsidiary of Vingroup JSC
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC
V-G High-Tech Energy Solutions Co., LTD ("V-G Energy")	Joint venture of Vingroup JSC
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC

List of all subsidiaries of the Company as at 30 June 2025 is presented in Appendix 1.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.1 Significant transactions of the Company with related parties

Significant transactions with related parties during the current and previous periods were as follows:

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Vingroup JSC	Parent company	Payable of investment co-operation contract to Vingroup JSC	23,966,328	-
		Deposit and capital contribution to Vingroup JSC for the purpose of project investment and development co-operation of real estate projects	7,141,351	1,500,000
		Reimbursement of construction expenses to Vingroup JSC	6,104,474	-
		Shared profit receivables under Business and Investment Co-operation Contracts of real estate projects from Vingroup JSC	947,360	6,496,344
		Repayments of deposits for project transfer, share transfer agreements and Business and Investment Co-operation Contracts to Vingroup JSC	817,752	11,872,000
		Payables to Vingroup JSC for management services	527,457	420,279
		Sale advisory, accounting and project development services charged to Vingroup JSC	358,301	37,342
		Receipt of shared profit under Business and Investment Co-operation Contracts of a real estate project from Vingroup JSC	3,000,000	-
		Advances to Vingroup JSC for management services	272,727	586,887
		Penalty for repayments of deposits on share transfer receivable from Vingroup JSC	155,293	-
		Offset management services to Vingroup JSC	136,364	-
		Receivables from share transfer from Vingroup JSC	111,591	-
		Acquisition of share investment from Vingroup JSC	-	2,326,779
		Receipt of advances under construction contracts from Vingroup JSC	-	1,016,962

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)

Significant transactions with related parties during the current and previous periods were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Thai Son JSC	Subsidiary	Repayment of borrowings to Thai Son JSC	56,045,041	1,000,000
		Borrowings from Thai Son JSC	54,523,007	5,684,707
		Collection of lending from Thai Son JSC	72,811,693	33,573,800
		Lending to Thai Son JSC	71,926,693	33,573,800
		Deposit for the purpose of project investment and development of a real estate project to Thai Son JSC	15,000,000	-
		Payment for share transfer to Thai Son JSC	11,748,466	-
		Receivables from general contractor services from Thai Son JSC	262,218	39,592
		Interest receivables from Thai Son JSC	465,028	242,493
		Receipt of interest from Thai Son JSC	456,201	242,493
		Interest payables to Thai Son JSC	152,187	5,916
VHIZ HP JSC	Subsidiary	Repayment of borrowings to VHIZ Hai Phong JSC	6,178,050	-
		Collection of lending from VHIZ Hai Phong JSC	5,801,398	-
		Borrowings from VHIZ Hai Phong JSC	3,595,000	-
		Dividends received from VHIZ Hai Phong JSC	2,295,000	-
		Interest payables to VHIZ Hai Phong JSC	460,970	-
		Payment of interest to VHIZ Hai Phong JSC	200,000	-
		Interest receivables from VHIZ Hai Phong JSC	146,274	-
		Borrowings from VHIZ Ha Tinh JSC	3,568,500	-
		Repayment of borrowings to VHIZ Ha Tinh JSC	1,931,600	-
		Interest payables to VHIZ Ha Tinh JSC	137,764	-
Vincons JSC	Subsidiary	Advances to Vincons JSC for construction service	36,983,391	903,521
		Payables to Vincons JSC for construction service	1,397,778	153,534
		Capital contribution to Vincons JSC	-	891,000

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)

Significant transactions with related parties during the current and previous periods were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	Borrowings from Metropolis Hanoi LLC	14,333,413	-
		Collection of lending from Metropolis Hanoi LLC	8,084,422	9,170,808
		Repayment of borrowings to Metropolis Hanoi LLC	8,994,550	-
		Lending to Metropolis Hanoi LLC	3,607,422	29,000
		Acquisition of shares from Metropolis Hanoi LLC	2,405,880	15,908,948
		Interest payable to Metropolis Hanoi LLC	165,566	-
		Interest receivables from Metropolis Hanoi LLC	130,173	200,283
		Receipt of interest from Metropolis Hanoi LLC	13,715	848,234
		Advances for general construction contractor service from Can Gio JSC	38,462,000	-
		Collection of lending from Can Gio JSC	7,606,618	993,056
Can Gio JSC	Subsidiary	Lending to Can Gio JSC	7,070,932	8,269,700
		Repayment of borrowings to Can Gio JSC	459,000	-
		Interest receivables from Can Gio JSC	336,739	172,680
		Receipt of deposits for share transfer from Can Gio JSC	-	3,997,500
		Collection of lending from Green City JSC	16,844,180	-
		Borrowings from Green City JSC	15,127,079	-
		Lending to Green City JSC	12,809,558	32,000
		Repayment of borrowings to Green City JSC	6,728,273	-
		Deposit for share transfer	2,214,000	-
		Advances for general construction contractor service from Green City JSC	800,000	1,304,972
Green City JSC	Subsidiary	Interest receivables from Green City JSC	280,046	155,025
		Dividend receivables from Green City JSC	135,000	-
		Receivables from general construction contractor service from Green City JSC	-	502,014
		Repayment of borrowings to Berjaya VIUT JSC	761,000	-

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)

Significant transactions with related parties during the current and previous periods were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Ecology JSC	Subsidiary	Borrowings from Ecology JSC	26,130,000	-
		Repayment of borrowings to Ecology JSC	19,483,958	-
		Collection of lending from Ecology JSC	10,149,384	1,111,640
		Dividends received from Ecology JSC	9,818,400	-
		Lending to Ecology JSC	4,331,000	429,500
		Interest payables to Ecology JSC	597,019	-
		Payment of interest to Ecology JSC	241,542	-
		Interest receivables from Ecology JSC	150,970	233,504
		Receipt of interest from Ecology JSC	12,626	476,360
		Collection of lending from Millennium LLC	4,862,432	-
Millennium LLC	Subsidiary	Repayment of borrowings to Millennium LLC	5,797,000	20,895,000
		Borrowings from Millennium LLC	3,272,000	4,484,000
		Lending to Millennium LLC	403,608	2,559,402
		Interest receivables from Millennium LLC	218,149	3,185
		Payment of interest to Millennium LLC	-	681,775
		Borrowings from Cam Ranh JSC	1,403,000	3,120,000
Cam Ranh JSC	Subsidiary	Collection of lending from TPX Holding LLC	8,365,172	-
		Repayment of borrowings to TPX Holding LLC	5,600,000	-
		Lending to TPX Holding LLC	3,865,900	-
		Borrowings from TPX Holding LLC	1,100,000	-
		Interest receivables from TPX Holding LLC	139,665	-
		Interest payable to TPX Holding LLC	139,642	-

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)

Significant transactions with related parties during the current and previous periods were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Repayment of borrowings to Vincons Windows JSC	-	-
		Advances for construction service to Vincons Windows JSC	355,000	916
		Lending to Vincons Windows JSC	160,000	136,000
VHIZ JSC	Subsidiary	Collection of lending from VHIZ JSC	5,292,057	38,000
		Repayment of borrowings to VHIZ JSC	4,746,397	3,947,000
		Dividend receivables from VHIZ JSC	2,295,000	-
		Lending to VHIZ JSC	1,941,000	38,000
		Interest receivables from VHIZ JSC	130,441	-
		Interest payable to VHIZ JSC	103,881	338,731
Dai An JSC	Subsidiary	Capital contribution to Dai An JSC	-	2,500,000
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	Repayment of borrowings to Muoi Cam Ranh JSC	122,000	-
		Borrowings from Muoi Cam Ranh JSC	9,000	528,500
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	Lending to GS Cu Chi JSC	209,000	435,500
		Interest receivables from GS Cu Chi JSC	126,539	78,904
Truong Thinh JSC	Subsidiary	Borrowings from Truong Thinh JSC	2,017,034	-
		Collection of lending from Truong Thinh JSC	1,486,000	-
		Repayment of borrowings to Truong Thinh JSC	1,424,034	-
		Lending to Truong Thinh JSC	30,000	745,000
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	Offset lending with payables to SV West Hanoi 2 JSC	34,091,795	-
		Collection of lending from SV West Hanoi 2 JSC	9,304,607	-
		Interest receivables from SV West Hanoi 2 JSC	203,445	880,959
		Lending to SV West Hanoi 2 JSC	163,000	15,440,500
TS Holding JSC	Subsidiary	Interest payable to TS Holding JSC	101,659	-

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)

Significant transactions with related parties during the current and previous periods were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	Currency: million VND	
			For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Reimbursement under Business and Investment Co-operation Contracts to VEFAC JSC	62,849,463	-
		Sale advisory, accounting and project development services charged to VEFAC JSC	2,769,200	-
		Shared profit receivable under Business and Investment Co-operation Contracts from VEFAC JSC	985,973	-
		Receivables from payment on behalf of VEFAC JSC	601,974	-
VinAcademy LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Transfer of advance related to the transferred real estate project component from VEFAC JSC to a counterparty	4,989,432	-
		Donation to VinAcademy LLC	-	294,000
Landmark 81 Hotel JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receipt of deposits under Business Co-operation Contracts from Landmark 81 Hotel JSC	-	340,000
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Payment of deposit interest to Vincom Retail JSC	139,915	-
		Receipt of deposits for real estate transfer from Vincom Retail JSC	-	356,449

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)

Significant transactions with related parties during the current and previous periods were as follows: (continued)

Related parties	Relationship	Transactions	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables for goods purchased to VinFast Trading LLC	53,590	613,712
		Receivables due to amendment of voucher purchase agreement from VinFast Trading LLC	-	815,615
		Receipt due to amendment of voucher purchase agreement from VinFast Trading LLC	312,469	-
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Disposal of deposit received for transfer of assets from Vinschool JSC	-	143,126
		Revenue from transfer of assets to Vinschool JSC	-	917,182
		Transfer of shares to Vinschool JSC	-	405,431
		Receipt of deposits under Business Co-operation Contract from Vinschool JSC	-	147,275
V-G Energy	Joint venture of Vingroup JSC	Revenue from general construction contractor services from V-G Energy	-	269,561

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.1 Significant transactions of the Company with related parties (continued)

Terms and conditions of transactions with related parties

The Company has sold/purchased goods and rendering/purchased services to/from related parties based on negotiated market prices and contract terms.

Payables and receivables as at 30 June 2025 are unsecured, free of interest (except for certain borrowings and lendings) and will be settled in cash (except for certain deposits for share transfer). During the six-month period ended 30 June 2025, the Company has not made any provision for doubtful debts relating to the amounts due from related parties (31 December 2024: nil). This assessment is undertaken each financial year through the examination of the financial position of the related parties and the market in which the related parties operate.

As at 30 June 2025, certain receivables, advances, and deposits of the Company and its subsidiaries are secured by 616 million listed shares of an affiliate held by related parties which are under common owner with the Group.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.2 Amounts due to and due from related parties

Amount due to and due from related parties as at 30 June 2025 and 31 December 2024 were as follows:

			Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transactions	30 June 2025	31 December 2024
Short-term trade receivables (Note 6.1)				
Vingroup JSC	Parent company	Receivables from sale consultancy	364,290	567,867
		Other receivables	35,717	40,405
Thai Son JSC	Subsidiary	Receivables from share transfer	2,179,482	2,179,482
		Receivables from rendering management, sale consultancy, brokerage and project development services	22,471	37,397
		Other receivables	11,551	30,783
Green City JSC	Subsidiary	Receivables from rendering management, sale consultancy, brokerage and project development services	23,403	266,163
		Receivables from construction consultancy and general contractor services	1,830	1,262
		Other receivables	3,229	7,596
Gia Lam JSC	Subsidiary	Receivables from construction consultancy and general contractor services	51,163	64,439
		Receivables from rendering management, sale consultancy, brokerage and project development services	3,124	38,643
		Other receivables	1,510	7,413
VMI JSC	Under common owner	Receivables from transfer of inventory properties	62,903	71,833
		Other receivables	39,846	36,109
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Receivables from shared profit under Business and Investment Co-operation Contracts	102,146	79,261
Vinmec JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from shared profit	72,083	57,666
		Other receivables	9,290	9,290
V-G Energy	Joint venture of Vingroup JSC	Receivables from construction consultancy and general construction contractor services	140,534	140,534
Other affiliates		Other receivables	393,708	288,962
			3,518,280	3,925,105

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amount due to and due from related parties as at 30 June 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

			Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transactions	30 June 2025	31 December 2024
Short-term advances to suppliers (Note. 6.2)				
Vingroup JSC	Parent Company	Advances for management service	146,657	304,807
Vincons JSC	Subsidiary	Advances for construction service	42,090,024	11,243,450
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Advances for construction service	905,000	982,442
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances for purchases of goods and services	26,190	59,897
Other affiliates		Other advances	15,762	38,213
			43,183,633	12,628,809

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amount due to and due from related parties as at 30 June 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

			Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transactions	30 June 2025	31 December 2024
Other short-term receivables (Note 8)				
Green City JSC	Subsidiary	Capital contribution under Business and Investment Co-operation Contract	168,346	168,346
		Receivables from shared dividend	135,000	-
		Other receivables	33,125	72,296
Thai Son JSC	Subsidiary	Capital contribution under Business and Investment Co-operation Contract	2,824,766	2,824,766
		Receivables from shared profit	82,889	73,679
		Receivables from loan interest	46,396	63,279
		Other receivables	27,194	11,559
Vingroup JSC	Parent Company	Receivables from shared profit	631,760	2,684,401
		Capital contribution under Business and Investment Co-operation Contract	410,230	1,028,282
		Receivable for payment on behalf	38,039	2,474
Ecology JSC	Subsidiary	Receivables from shared dividend	9,818,400	-
		Receivables from loan interest	-	80,040
		Other receivables	15	5,004
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	Receivables from shared dividend	2,295,000	-
		Receivables from loan interest	-	55,140
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	351,215	224,272
Bao Lai JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	185,647	157,378
Can Gio JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	143,027	72,841
Millennium LLC	Subsidiary	Receivables from loan interest	66,683	61,593
VinFast Trading LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables from adjusted scope in voucher rendering contract	27,352	337,949
		Other receivables	168	2,340
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	664	4,526,259
Truong Thinh JSC	Subsidiary	Receivables from loan interest	475	184,466
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	Receivables from loan interest	-	58,329
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Receivables on behalf	-	548,598
Other affiliates		Other receivables	116,130	40,030
			17,402,521	13,283,321

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amount due to and due from related parties as at 30 June 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

			Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transactions	30 June 2025	31 December 2024
Other long-term receivables (Note 8)				
Vingroup JSC	Parent Company	Deposits and capital contribution under Business and Investment Co-operation Contracts	25,488,180	18,583,601
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Assets under Business and Investment Co-operation Contracts	309,315	316,602
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Assets under Business and Investment Co-operation Contracts	953,431	988,505
Thai Son JSC	Subsidiary	Receivables of loan interest	25,710	-
Other affiliates		Other receivables	25,839	22,074
			26,802,475	19,910,782
Other current assets (Note 12)				
Green City JSC	Subsidiary	Deposit for share transfer purpose	2,214,000	-
			2,214,000	-
Other non-current assets (Note 12)				
Vingroup JSC	Parent Company	Deposit for the purpose of co-operation to develop a project and share transfer	28,202,000	28,164,928
Thai Son JSC	Subsidiary	Deposit for the purpose of co-operation to develop a project and share transfer	15,000,000	-
			43,202,000	28,164,928

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amount due to and due from related parties as at 30 June 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

			Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transaction	30 June 2025	31 December 2024
Short-term payables (Note 18.1)				
Vingroup JSC	Parent Company	Management service payables	135,689	-
		Marketing service payables	29,765	30,901
Vincom Retail LLC	Associate of Vingroup JSC	Payables for goods purchased	32,700	150,378
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Payables for goods purchased	13,846	46,892
Vincons JSC	Subsidiary	Payables for goods purchased	2,010,752	3,018,991
Vincom Security LLC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables for goods purchased	70,508	272
Ecology JSC	Subsidiary	Payables for goods purchased	51,208	49,320
Vinfast JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables for goods purchased	21,239	5,561
Other affiliates		Other payables	89,614	89,879
			2,455,321	3,392,194
Short-term advances from customers (Note 18.2)				
Vingroup JSC	Parent Company	Advances received for construction services	1,016,962	1,016,962
Can Gio JSC	Subsidiary	Advances received for construction services	38,462,000	-
Green City JSC	Subsidiary	Advances received for construction services	2,599,031	1,799,031
		Advances received for sale consultancy services	14,991	26,103
Thai Son JSC	Subsidiary	Advances received for construction services	44,413	16,745
V-G Energy	Joint venture of Vingroup JSC	Advances received for construction services	9,596	9,596
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Advances received for sale consultancy services	28,851	77,073
			42,175,844	2,945,510

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amount due to and due from related parties as at 30 June 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

			Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transaction	30 June 2025	31 December 2024
Short-term accrued expenses (Note 20)				
Vincons JSC	Subsidiary	Accrued construction costs	888,850	724,401
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	517,185	261,791
Ecology JSC	Subsidiary	Accrued costs from selling activities	116,517	131,866
		Accrued short-term loan interest expenses	355,857	-
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Accrued construction costs	330,206	330,206
		Accrued short-term loan interest expenses	79,614	-
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	322,017	-
VHIZ Ha Tinh JSC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	152,851	-
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	Accrued short-term loan interest expenses	110,047	-
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Accrued short-term loan interest expenses	-	66,467
Other affiliates		Others	343,801	331,750
			3,216,945	1,846,481
Long-term accrued expenses (Note 20)				
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	-	287,760
Thai Son JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	6,639	127,281
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	11,064	74,123
Vincons Windows JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	-	33,173
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	-	24,881
Green City JSC	Subsidiary	Accrued long-term loan interest expenses	16,444	1,846
Other affiliates		Others	12,064	20,496
			46,211	569,560

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Amount due to and due from related parties as at 30 June 2025 and 31 December 2024 were as follows: (continued)

			Currency: million VND	
Related parties	Relationship	Transactions	30 June 2025	31 December 2024
<i>Other short-term payables (Note 22)</i>				
Vingroup JSC	Parent company	Payables under Investment Co-operation Contract	17,861,854	-
		Payables for receipt on behalf	12,546	11,240
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	Deposit received for share transfer	5,129,226	5,129,226
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	833,337	833,304
Vinpearl JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables for received on behalf	72,592	-
Ecology JSC	Subsidiary	Payables for received on behalf	36,846	44,132
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received under Business and Investment Co-operation Contract	1,090,000	-
		Payables for received on behalf	16,576	78,822
VEFAC JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Payables under Business and Investment Co-operation Contract	1,378,827	63,348,366
VMI JSC	Under common owner	Deposit received for inventory properties transfer	59,006	67,999
Other affiliates		Other payables	23,997	12,298
			26,514,807	69,525,387
<i>Other long-term payables (Note 22)</i>				
Vinschool JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit received for project transfer	143,126	143,126
		Deposit received for project development cooperation	736,376	736,376
Vincom Retail Operation LLC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	240,200	1,330,200
Vincom Retail JSC	Associate of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	782,763	782,763
Vinpearl Landmark 81 JSC	Subsidiary of Vingroup JSC	Deposit received for investing purpose	340,000	340,000
			2,242,465	3,332,465

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.3 Details of borrowings to related parties (Note 24)

Details of unsecured short-term borrowings as at 30 June 2025:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
Ecology JSC	Subsidiary	9,717,500	12%	June 2026
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	3,966,863	12%	June 2026
VHIZ Ha Tinh JSC	Subsidiary	1,875,412	12%	March 2026
Cam Ranh JSC	Subsidiary	1,335,000	12%	May 2026
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	983,772	12%	April 2026
Truong Thinh JSC	Subsidiary	568,000	12%	June 2026
Vincons Windows JSC	Subsidiary	429,500	12%	From August 2025 to September 2025
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	267,673	12%	February 2026
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	248,900	12%	August 2025
Son Thai JSC	Subsidiary	53,000	12%	June 2026
		19,445,620		

Details of unsecured long-term borrowings as at 30 June 2025:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
Thai Son JSC	Subsidiary	15,635,652	12%	August 2026
Green City JSC	Subsidiary	8,829,579	12%	August 2026
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	4,549,000	12%	August 2026
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	3,286,000	12%	July 2026
Ecology JSC	Subsidiary	3,138,500	12%	August 2026
VHIZ Ha Tinh JSC	Subsidiary	508,000	12%	August 2026
Truong Thinh JSC	Subsidiary	25,000	12%	July 2026
Son Thai JSC	Subsidiary	4,000	12%	August 2026
		35,975,731		

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.3 Details of borrowings to related parties (Note 24) (continued)

Details of unsecured short-term borrowings as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance</i> <i>(million VND)</i>	<i>Interest rate</i> <i>(% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	6,852,822	12%	October 2025
VHIZ JSC	Subsidiary	4,056,065	12%	From June 2025 to December 2025
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	1,880,000	12%	November 2025
Berjaya VIUT JSC	Subsidiary	1,028,673	12%	December 2025
Vincons Windows JSC	Subsidiary	784,500	12%	From September 2025 to October 2025
VHIZ Ha Tinh JSC	Subsidiary	746,512	12%	October 2025
Muoi Cam Ranh JSC	Subsidiary	351,900	12%	March 2025
		15,700,472		

Details of unsecured long-term borrowings as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance</i> <i>(million VND)</i>	<i>Interest rate</i> <i>(% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
Thai Son JSC	Subsidiary	17,626,656	12%	February 2026
Ecology JSC	Subsidiary	6,209,958	12%	February 2026
TPX Holding LLC	Subsidiary	4,500,000	12%	February 2026
Millennium LLC	Subsidiary	2,525,000	12%	February 2026
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	1,297,000	12%	From January 2026 to February 2026
Can Gio JSC	Subsidiary	459,000	12%	February 2026
Green City JSC	Subsidiary	430,773	12%	February 2026
Cam Ranh JSC	Subsidiary	2,605	12%	January 2026
		33,050,992		

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.4 Details of lending to related parties (Note 7)

Details of unsecured short-term lending as at 30 June 2025:

Related parties	Relationship	Balance (million VND)	Interest rate (% per annum)	Maturity
Can Gio JSC	Subsidiary	5,253,553	12%	May 2026 to June 2026
Thai Son JSC	Subsidiary	2,179,000	12%	June 2026
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	2,159,160	12%	January 2026 to June 2026
Green City JSC	Subsidiary	1,760,000	12%	June 2026
Millennium LLC	Subsidiary	1,077,176	12%	May 2026
VHIZ JSC	Subsidiary	590,603	12%	May 2026 to June 2026
Bao Lai JSC	Subsidiary	485,327	12%	August 2025 to June 2026
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	61,170	12%	June 2026
Delta JSC	Subsidiary	16,500	12%	December 2025
TPX Holding LLC	Subsidiary	728	12%	May 2026
		<u>13,583,217</u>		

Details of unsecured long-term lending as at 30 June 2025:

Related parties	Relationship	Balance (million VND)	Interest rate (% per annum)	Maturity
Thai Son JSC	Subsidiary	2,536,000	12%	August 2026 to September 2026
VHIZ JSC	Subsidiary	220,000	12%	July 2026
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	71,000	12%	July 2026 to August 2026
Millennium LLC	Subsidiary	64,000	12%	July 2026 to August 2026
Can Gio JSC	Subsidiary	33,000	12%	July 2026 to August 2026
Green City JSC	Subsidiary	17,000	12%	August 2026
Bao Lai JSC	Subsidiary	10,036	12%	August 2026
		<u>2,951,036</u>		

Details of unsecured short-term lending as at 31 December 2024:

Related parties	Relationship	Balance (million VND)	Interest rate (% per annum)	Maturity
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	36,521,361	12%	December 2025
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	1,862,160	12%	December 2025
Truong Thinh JSC	Subsidiary	1,453,000	12%	December 2025
Bao Lai JSC	Subsidiary	481,450	11 - 12%	December 2025
Delta JSC	Subsidiary	16,500	12%	December 2025
		<u>40,334,471</u>		

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.4 Details of lending to related parties (Note 7) (continued)

Details of secured short-term lending from the joint bank accounts as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>
Green City JSC	Subsidiary	5,600,000	12%
Ecology JSC	Subsidiary	5,600,000	12%
Thai Son JSC	Subsidiary	5,600,000	12%
Can Gio JSC	Subsidiary	5,600,000	12%
Millennium LLC	Subsidiary	5,600,000	12%
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	5,600,000	12%
VHIZ Hai Phong JSC	Subsidiary	5,598,100	12%
Metropolis Hanoi LLC	Subsidiary	4,477,000	12%
TPX Holding JSC	Subsidiary	4,500,000	12%
VHIZ JSC	Subsidiary	4,027,000	12%
		<u>52,202,100</u>	

The company has the right to recall the loan before its maturity upon request, provided that the Lender must send a notice to the Borrower at least two (02) working days in advance.

Short-term loans funded by cash from a joint-bank account are secured by shares in a subsidiary.

Details of unsecured long-term lending as at 31 December 2024:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Balance (million VND)</i>	<i>Interest rate (% per annum)</i>	<i>Maturity date</i>
SV West Hanoi 2 JSC	Subsidiary	909,000	12%	January 2026 to February 2026
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	159,000	12%	February 2026
Bao Lai JSC	Subsidiary	3,877	12%	February 2026
Truong Thinh JSC	Subsidiary	3,000	12%	February 2026
		<u>1,074,877</u>		

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

33.5 Other related party transactions

Remuneration to members of Board of Directors:

		Currency: million VND	
		Remuneration (*)	
	Position	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Mr. Pham Thieu Hoa	Chairman	5,113	4,138
Ms. Nguyen Dieu Linh	Member	1,625	1,666
Mr. Pham Nhat Vuong	Member	-	-
Ms. Cao Thi Ha An	Member	757	526
Ms. Nguyen Thu Hang	Member	780	1,438
Mr. Varun Kapur	Independent member	737	718
Mr. Mueen Uddeen	Independent member	737	718
Mr. Hoang D. Quan	Independent member	655	638
TOTAL		10,404	9,842

(*) Only includes remuneration paid for position in the Board of Directors.

Remuneration to the General Director and other members of management:

		Currency: million VND	
		Remuneration	
	Position	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Ms. Nguyen Thu Hang	Chief Executive Officer	7,016	12,939
Other members		17,001	19,092
TOTAL		24,017	32,031

Remuneration and operating expenses of Supervisory Board:

		Currency: million VND	
		For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Ms. Nguyen Le Van Quynh	Head of Supervisory Board to 23 April 2025	-	-
Mr. Tran Minh Anh	Head of Supervisory Board from 23 April 2025	305	-
Members of Supervisory Board		145	197
TOTAL		450	197

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

34. SEGMENT INFORMATION

The primary segment reporting format is determined to be business segments as the Company's risks and rates of return are affected predominantly by differences in the products and services produced. The operating businesses are organised and managed separately according to the nature of the products and services provided, with each segment representing a strategic business unit that offers different products and serves different markets, including the following segments:

- Sales of inventory properties includes the transfer of properties being constructed for sale at the Company's real estate projects and other real estate investment activities;
- Construction consultancy and general contractor services include general contractor to investors; construction consultancy and supervision and related services; and
- Sales consultancy includes providing sales consulting services and brokerage services for real estate projects developed by investors.
- Other business activities include consulting and management services includes providing management and project development services to subsidiaries; real estate business management services and other related services; leasing activities and other related services; and other services.

Transfer prices between business segments are set on an arm's length basis in a manner similar to transactions with third parties. Segment revenue, segment expense and segment result include transfers between business segments. Those transfers are eliminated in preparation of the interim separate financial statements.

Management also defines the location of the Company's principal activity which generates revenue and profit is within the territory of Vietnam. Therefore, geographical segments are not disclosed.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

34. SEGMENT INFORMATION (continued)

The revenue, expense and profit and certain assets and liabilities information regarding the Company's business segment as at and for the six-month period ended 30 June 2025 are presented as follows:

Currency: million VND

For the six-month period ended 30 June 2025

Revenue	Sales of inventory properties	Construction consultancy and general contractor	Sales consultancy	Others	Elimination	Total
Sales to external customers	11,698,218	5,174,994	8,030,806	2,226,797	-	27,130,815
Inter-segment sales	-	52,709	126,544	478,348	(657,601)	-
Total revenue	11,698,218	5,227,703	8,157,350	2,705,145	(657,601)	27,130,815
Results						
Segment net profit/(loss) before tax	3,908,352	1,489,039	3,485,019	138,823	(73,757)	8,947,476
Unallocated income/(expenses) (i)						7,394,745
Net profit before corporate income tax						16,342,221
Corporate income tax expense						(679,333)
Net profit for the period						15,662,888
Other segment information						
Capital expenditure	-	-	-	19,839	-	19,839
Tangible fixed assets	-	-	-	-	-	-
Investment properties	-	-	-	580,501	-	580,501
Construction in progress	-	-	-	182,583	-	182,583
Depreciation and amortisation	-	-	-	-	-	-
As at 30 Jun 2025						
Assets and liabilities						
Segment assets						
Unallocated assets (ii)	271,370,230	26,647,377	5,401,702	11,782,079	(1,457,661)	313,743,727
Total assets						179,392,975
Segment liabilities						
Unallocated liabilities (iii)	159,222,863	57,390,722	1,876,596	1,962,327	(1,457,661)	218,994,847
Total liabilities						121,637,434
						340,532,281

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

34. SEGMENT INFORMATION (continued)

The revenue, expense and profit for the six-month period ended 30 June 2024 and certain assets and liabilities as at 31 December 2024 regarding the Company's business segment are presented as follows:

For the six-month period ended 30 June 2024						Currency: million VND
	Sales of inventory properties	Construction consultancy and general contractor	Sales consultancy	Others	Elimination	Total
Revenue						
Sales to external customers	14,023,187	9,871,529	1,987,224	2,225,339	-	28,107,279
Inter-segment sales	-	76,137	331,470	300,816	(708,423)	-
Total revenue	14,023,187	9,947,666	2,318,694	2,526,155	(708,423)	28,107,279
Results						
Segment net profit/(loss) before tax	15,610,659	552,631	882,829	329,574	(189,406)	17,186,287
Unallocated income/(expenses) (i)	-	-	-	-	-	1,532,054
Net profit before corporate income tax	-	-	-	-	-	18,718,341
Corporate income tax expense	-	-	-	-	-	(993,856)
Net profit for the period	-	-	-	-	-	17,724,485
Other segment information						
Capital expenditure	-	-	-	72,707	-	72,707
Tangible fixed assets	-	-	-	-	-	-
Investment properties	-	-	-	-	-	-
Construction in progress	-	-	-	4,540,133	-	4,540,133
Depreciation and amortisation	-	-	-	346,639	-	346,639
As at 31 December 2024						
Assets and liabilities						
Segment assets						
Unallocated assets (ii)	206,293,517	7,684,825	2,901,069	15,250,032	(1,909,977)	230,219,466
Total assets						206,519,394
Segment liabilities						
Unallocated liabilities (iii)	166,125,222	15,031,389	689,421	2,381,774	(1,909,977)	436,738,860
Total liabilities						182,317,829
						117,579,498
						298,897,327

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

34. SEGMENT INFORMATION (continued)

- (i) Unallocated income/(expenses) mainly includes financial income (excluding dividends and shared profits from Investment and Business Co-operation Contracts), other income, finance expenses, general and administrative expenses and other expenses.
- (ii) Unallocated assets mainly include cash and cash equivalents, other receivables (excluding receivables from Investment and Business Co-operation contracts), prepaid expenses, loan receivables, provision for doubtful short-term receivables, other assets, held-to-maturity investments, investment in subsidiaries, investment in associates, investment in other entities, intangible fixed assets and deferred tax assets.
- (iii) Unallocated liabilities mainly include statutory obligations, accrued interest expenses, other accrual expenses, other payables (excluding payables from Investment and Business Co-operation contracts), loans and finance lease liabilities.

35. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

Commitment under operating leases where the Company is the lessee

The Company, as lessee, has signed land rental contracts and other operating lease arrangements, under which minimum lease commitments as at the interim balance sheet dates are as follows:

	Currency: million VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Less than 1 year	79,219	89,780
From 1 to 5 years	190,568	206,308
More than 5 years	1,596,005	1,600,757
TOTAL	1,865,792	1,896,845

Commitments under operating leases where the Company is the lessor

The Company, as lessor, leases offices, apartments, shophouses and villas under operating lease agreements. The future minimum rental receivables as at the interim separate balance sheet dates under these operating lease agreements are as follows:

	Currency: million VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Less than 1 year	791,179	411,345
From 1 to 5 years	1,980,414	1,361,112
More than 5 years	1,863,158	1,502,141
TOTAL	4,634,751	3,274,598

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

35. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued)

Commitments related to capital expenditure of on-going real estate projects and development of potential real estate projects

The Company has entered into several contracts related to the development of certain real estate projects. The outstanding commitment on these contracts as at 30 June 2025 was estimated approximately VND 2,333 billion (as at 31 December 2024: VND 5,876 billion).

Commitments related to share transfer agreement

The Company entered into a capital transfer agreement with a corporate counterparty. As at 30 June 2025, the remaining commitment to be paid by the Company under this agreement is VND 962.8 billion.

Commitments under business cooperation contracts for profit sharing and other commitments related to real estate projects

The Company has entered into business cooperation agreements with counterparties. Under these agreements, the Company is committed to profit sharing, capital reimbursement, and fulfilling other contractual obligations in accordance with term in the agreements.

According to the business cooperation contract between the Company and a company within the Group to co-operate in the business of components of the Vu Yen Island Amusement Park, Housing and Ecological Park project. As at 30 June 2025, the remaining capital commitment that the Company must contribute under this contract is VND 747.2 billion.

In addition, the Company entered into an investment agreement with a business counterparty in relation to a portion of a project owned by a subsidiary. Under this agreement, the counterparty is entitled to fixed dividends and bonus dividends.

Commitments related to joint venture real estate development projects

The Company has obtained approvals to form joint ventures with partners to act as investors in several real estate projects. Accordingly, the Company and business partners are required to contribute capital in proportion to 15% of the total investment capital of these joint venture projects, as stipulated by the contracts.

Commitments related to deposits for cooperation agreements in real estate projects

The Company has entered into agreements with certain business partners and related parties as part of joint investor arrangements for several real estate projects, with the total deposits amounting to VND 37,831 billion. As of 30 June 2025, the remaining commitment payable by the Company under these agreements is VND 26,482 billion.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

35. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued)

Commitment under interest support agreements to buyers of inventory properties at the real estate projects of the Company

According to three-party interest support agreements among the Company, buyers of the inventory properties of the Company's projects, including Dream City Eco-Urban Area, Dai An Urban Area, Vinhomes Bac Giang, Vinhomes Golden Avenue, Vinhomes Symphony, Vinhomes Marina and Vinhomes New Center projects and certain banks, the Company commits to support the buyers in getting loans to finance for a part of the selling price and to settle the interest within a committed period.

Commitment to utilise assets as collateral for payment obligation of Company and companies within the Group

The Company has used the assets of the Company to secure certain obligations under commercial agreements.

Commitment to securing assets for payment obligation of corporate counterparties

The Company has committed to use assets of the Company to secure for loans and debts related to deposits from corporate counterparties to transfer real estate projects.

36. ADDITIONAL INFORMATION REGARDING THE INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

	Currency: million VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Actual cash received from loans during the period:		
Cash received from normal loan agreements	157,776,186	27,885,532
Cash received from issuance of bonds	6,490,000	12,349,700
Actual cash payment of loans during the period:		
Cash received for normal loan agreements	(150,896,622)	(35,979,238)
Cash received for principal of bonds	(1,500,000)	-

37. EVENT AFTER THE INTERIM BALANCE SHEET DATE

In July 2025, the Company established a new subsidiary named Hoang Long Real Estate Investment and Development Company Limited. Accordingly, the Company has made a capital contribution in the form of assets to acquire ownership of more than 99% of the subsidiary's charter capital. Subsequently, in August 2025, the Company transferred its entire capital contribution in Hoang Long Real Estate Investment and Development Company Limited to certain counterparties.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

37. EVENTS AFTER THE INTERIM BALANCE SHEET DATE (continued)

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

Hanoi, Vietnam
29 August 2025



Nguyen Thi Thu Thao
Preparer



Do Duc Hieu
Chief Accountant



Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer



Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES as at 30 June 2025

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
1	Gia Lam Urban Development and Investment Limited Liability Company (i)	Gia Lam LLC	99.39	98.40	2 nd Floor, Vincom Mega Mall Ocean Park Shopping Center in land plot CCTP-10 of Gia Lam Urban Project, Gia Lam Communes, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
2	Ecology Development and Investment Joint Stock Company (i)	Ecology JSC	100.00	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 (i)	Vietnam Investment JSC	70.00	69.30	No. 191, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
4	Can Gio Tourist City Corporation (i)	Can Gio JSC	99.99	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 (i) (ii)	Tay Tang Long LLC	100.00	90.00	72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
6	Berjaya Vietnam International University Town Joint Stock Company (i)	Berjaya VIUT JSC	97.54	97.40	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	97.85	No. 72A, Nguyen Trai Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
8	Metropolis Hanoi Limited Liability Company (i)	Metropolis Hanoi LLC	100.00	99.76	HH land area, Pham Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties

Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES (continued) as at 30 June 2025

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	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 Corporation (i)	Thai Son JSC	100.00	66.24	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-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	100.00	99.99	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 (i)	Green City JSC	100.00	66.83	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 (i)	Delta JSC	100.00	99.79	No. 110, Dang Cong Binh Street, 6 th Hamlet, Ba Diem Commune, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
15	Vinhomes Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ JSC	100.00	99.21	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area., Phuc Loi Ward, Hanoi City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties

Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES (continued) as at 30 June 2025

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
16	Dai An Investment Construction Joint Stock Company (i)	Dai An JSC	100.00	99.90	Highway 5A, Dinh Du Village, Dai Dong Commune, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
17	Ecology Development and Trading Joint Stock Company (i) (ii)	Ecology Trading JSC	99.18	99.18	Symphony Office Building, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
18	Bao Lai Investment Joint Stock Company (i)	Bao Lai JSC	96.48	64.67	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)	Bao Lai Marble LLC	100.00	64.47	Hop Nhat Village, Yen Binh Commune, Lao Cai Province, Vietnam	Exploiting, manufacturing and trading white marble
20	An Phu White Marble Company Limited (i)	An Phu White Marble LLC	100.00	64.47	Khau Ca Village, Muong Lai Commune, Lao Cai Province, Vietnam	Exploiting, manufacturing and trading white marble
21	Doc Thang Marble Joint Stock Company (i)	Doc Thang JSC	100.00	65.06	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province, Vietnam	Exploiting, manufacturing and trading white marble
22	Phan Thanh Mineral Joint Stock Company (i)	Phan Thanh JSC	100.00	64.67	Ban Ro Village, Tan Linh Commune, Lao Cai Province, Vietnam	Exploiting, manufacturing and trading white marble
23	Bao Lai Luc Yen Mineral Exploitation One Member Company Limited (i)	Bao Lai Luc Yen LLC	100.00	64.47	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province, Vietnam	Exploiting, manufacturing and trading white marble
24	Van Khoa Investment Joint Stock Company (i)	Van Khoa Investment	100.00	65.31	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province, Vietnam	Exploiting, manufacturing and trading white marble

Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES (continued) as at 30 June 2025

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
25	Son Thai Investment and Trading Joint Stock Company (i)	Son Thai JSC	99.99	66.82	No. 65 Hai Phong Street, Hai Chau Ward, Da Nang City	Investing, developing and trading real estate
26	VinCons Construction Development and Investment JSC	Vincons JSC	100.00	100.00	Floor 10, TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
27	VinCons Windows Construction Development JSC	Vincons Windows JSC	100.00	100.00	Floor 10, TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use.
28	Muoi Cam Ranh JSC	Muoi Cam Ranh JSC	100.00	100.00	Km 15, Km 1497, Bac Cam Ranh Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Manufacturing salt, selling products from salt and launching projects.
29	Truong Thinh Real Estate Development & Investment JSC (i)	Truong Thinh JSC	99.00	98.77	Floor 8, TechnoPark Building, Vinhomes Ocean Park Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi	Investing, developing and trading real estate
30	Ca Tam Tourism JSC (i)	Ca Tam JSC	100.00	99.79	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate
31	Hiep Thanh Cong Investment JSC (i)	Hiep Thanh Cong JSC	100.00	99.79	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate
32	SV West Hanoi 2 Development Joint Stock Company (i)	SV West Hanoi 2 JSC	100.00	89.03	Floor 2, Almaz Market, Hoa Lan Street, Sinh Tha 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)	Newland JSC	99.92	99.92	Floor 20A, Vincom 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)	TS Holding	65.99	65.71	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
35	TPX Holding Real estate Development Limited (i)	TPX Holding	64.99	64.72	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)	Sao Mai Ltd	100.00	66.24	TechnoPark Tower Building, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties

Vinhomes Joint Stock Company

APPENDIX 1 – THE COMPANY'S SUBSIDIARIES (continued) as at 30 June 2025

No.	Full name	Short name	Voting right (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
37	Cam Ranh Investment Joint Stock Company (i)	Cam Ranh JSC	100.00	99.82	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
38	Bao Lai Green Company Limited Liability Company (i)	Bao Lai Green	100.00	64.47	9th floor Viettel Tower, No. 70 Nguyen Van Cu Street, Ha Long Ward, Quang Ninh Province, Vietnam	Amusement parks and theme park entertainment services
39	Vinh Xanh 1 Real Estate Development Investment Company Limited	Vinh Xanh 1 LLC	99.74	99.74	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Hung Yen	Investing, developing and trading real estate properties
40	Vinh Xanh 2 Real Estate Development Investment Company Limited	Vinh Xanh 2 LLC	99.77	99.77	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Hung Yen	Investing, developing and trading real estate properties
41	Vinhomes Industrial Zone Hai Phong Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ Hai Phong JSC	100.00	99.20	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area,, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties
42	Vinhomes Industrial Zone Hai Phong Investment Joint Stock Company (i)	VHIZ Ha Tinh JSC	100.00	99.20	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi City	Investing, developing and trading real estate properties

(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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
VINHOMES JOINT STOCK COMPANY

Số/No.: 3908 /2025/CSV-VH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính
soát xét bán niên năm 2025

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025
Hanoi, August 29, 2025

Re: Disclosure of differences in interim
financial statements for the six-month period
ended 30 June 2025

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH SOÁT XÉT BÁN NIÊN NĂM 2025
DISCLOSURE OF DIFFERENCES IN REVIEWED INTERIM FINANCIAL
STATEMENTS FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 2025

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 ("LNST") thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

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

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

Chi tiêu/ Description	6 tháng đầu năm 2025/ for the six-month period ended 30 June 2025	6 tháng đầu năm 2024/ for the six-month period ended 30 June 2024	Chênh lệch/ Difference	%	Giải thích (Explanation)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2025 (Profit after tax of the reviewed consolidated financial statement for the six-month period ended 30 June 2025)	10.877.432	11.620.115	(742.683)	(6%)	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2025 (Profit after tax of the reviewed separate financial statement for the six-month period ended 30 June 2025)	15.662.888	17.724.485	(2.061.597)	(11,63%)	(ii)



Handwritten signature or mark in blue ink.

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2025 giảm 743 tỷ đồng, tương ứng giảm 6% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the reviewed consolidated financial for the six-month period ended 30 June 2025 decreased by VND 743 billion, equivalent to a decrease of 6% compare to prior period, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 1.119 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ giảm so với cùng kỳ;

Gross profit from sales of goods and rendering services decreased by VND 1,119 billion, mainly due to the decrease in revenues during the period compared to the prior period.

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 3.873 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu tài chính khác;

Revenue from financial activities increased by VND 3,873 billion yoy, mainly due to the increase in other financial income;

- Chi phí tài chính tăng 3.380 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 3,380 billion yoy, mainly due to the increase in loan balances compared to the prior period to serve business activities;

- Chi phí bán hàng giảm 427 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

Selling expenses decreased by VND 427 billion yoy, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties delivered in the period.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 1.036 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng chi phí tài trợ.

General and administrative expenses increased by VND 1,036 billion yoy, mainly due to the increase in donation expenses;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 345 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses decreased by VND 345 billion due to the decrease of taxable profit.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2025 giảm 2.062 tỷ đồng, tương ứng giảm 11,63% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the separate financial statements for the six-month period ended 30 June 2025 decreased by VND 2,062 billion, equivalent to the decrease of 11,63%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 459 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ tăng so với cùng kỳ;

Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 459 billion yoy, mainly due to the increase in revenues during the period compared to the prior period;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 1.421 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 decreased by VND 1,421 billion yoy, mainly due to fluctuations in income from dividends, deposit interest, and loan interest;

- Chi phí tài chính tăng 2.231 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng số dư vay so với kỳ trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;

Financial expenses increased by VND 2,231 billion yoy, mainly due to the increase in loan balances compared to the prior period to finance business activities;

- Chi phí bán hàng giảm 395 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;



Handwritten signature in blue ink.

Selling expenses decreased by VND 395 billion yoy, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties handed over in the period:

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 430 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses decreased by VND 430 billion due to the decrease of taxable profit.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên /As above,
- Lưu / Archived

Người đại diện theo pháp luật/
Legal Representative



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thu Hằng

(Red curved line)

Handwritten mark