

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN VINHOMES

DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận
Long Biên, CN=CÔNG TY CỔ

PHẦN VINHOMES,

OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0102671977

Reason: I am the author of this
document

Location:

Date: 2026.07.30 19:02:45+07'00'

Foxit PDF Reader Version: 2025.2.1

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý II năm 2026

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 56

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 40, được cấp ngày 29 tháng 04 năm 2026.

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý II năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phần ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 07 năm 2026.

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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công



Thay mặt Ban Giám đốc:

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 07 năm 2026

Công ty Cổ phần Vinhomes

B01a-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGÂN HẠN		503.256.321	370.619.965
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	40.559.659	47.332.567
111	1. Tiền		36.477.140	16.942.539
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.082.519	30.390.028
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		19.991.617	19.602.522
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	16.923.505	16.534.410
125	2. Đầu tư ngắn hạn khác		3.068.112	3.068.112
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		256.197.851	162.124.483
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	20.698.360	16.575.452
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	128.512.386	61.362.726
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	107.078.463	84.262.869
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(91.358)	(76.564)
140	IV. Hàng tồn kho	8	109.701.855	63.432.101
141	1. Hàng tồn kho		109.704.370	63.434.616
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.515)	(2.515)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		76.805.339	78.128.292
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	1.751.613	1.053.254
165	2. Tài sản ngắn hạn khác	10	75.053.726	77.075.038

Công ty Cổ phần Vinhomes

B01a-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		289.728.186	219.752.719
210 215	I. Các khoản phải thu dài hạn 1. Phải thu dài hạn khác	7	16.534.869 16.534.869	15.119.266 15.119.266
220 221 222 223 227 228 229	II. Tài sản cố định 1. Tài sản cố định hữu hình Nguyên giá Giá trị khấu hao lũy kế 2. Tài sản cố định vô hình Nguyên giá Giá trị hao mòn lũy kế	11	4.483.884 4.405.287 5.175.943 (770.656) 78.597 279.635 (201.038)	4.591.193 4.509.966 5.203.780 (693.814) 81.227 263.464 (182.237)
240 241 242	III. Bất động sản đầu tư 1. Nguyên giá 2. Giá trị khấu hao lũy kế	12	2.840.875 5.427.350 (2.586.475)	2.893.128 5.419.527 (2.526.399)
250 252	IV. Tài sản dở dang dài hạn 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	19.727.891 19.727.891	13.999.613 13.999.613
260 261 262 263 264 265	V. Đầu tư tài chính dài hạn 1. Đầu tư vào công ty con 2. Đầu tư vào các công ty liên kết 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	14 14.1 14.2 14.3 14 5.2	188.302.884 108.925.316 87.991 33.224.907 (235.586) 46.300.256	120.118.475 90.962.610 87.991 22.441.602 (235.586) 6.861.858
270 271 272 274	VI. Tài sản dài hạn khác 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 3. Tài sản dài hạn khác	9 10	57.837.783 828.579 561.131 56.448.073	63.031.044 891.352 522.839 61.616.853
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		792.984.507	590.372.684

Công ty Cổ phần Vinhomes

B01a-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		610.325.109	417.640.988
310	I. Nợ ngắn hạn		427.514.624	315.335.770
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	14.375.500	10.107.410
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	182.067.560	151.544.369
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		24.644.619	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	5.736.916	5.637.045
315	5. Phải trả người lao động		312.788	-
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	29.699.457	33.303.654
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	18	234.421	238.171
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	19	123.403.686	74.640.609
321	9. Vay và nợ ngắn hạn	20	46.812.015	39.654.152
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		227.662	210.360
330	II. Nợ dài hạn		182.810.485	102.305.218
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	-	22.077
337	2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	18	190.177	213.565
338	3. Phải trả dài hạn khác	19	67.338.104	27.358.783
339	4. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	20	113.429.150	72.866.976
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn	21	1.853.054	1.843.817
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		182.659.398	172.731.696
410	I. Vốn chủ sở hữu		182.659.398	172.731.696
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	22	41.074.120	41.074.120
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		41.074.120	41.074.120
412	2. Thặng dư vốn		(7.050.610)	(7.050.610)
419	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		40.000	35.000
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		148.595.888	138.673.186
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		114.023.714	102.783.023
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		34.572.174	35.890.163
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		792.984.507	590.372.684

Phê duyệt: Ngày 30 tháng 7 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hằng
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	14.478.251	13.260.638	60.950.077	27.130.815
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(214)	-	(493)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	14.478.037	13.260.638	60.949.584	27.130.815
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(6.716.859)	(9.943.963)	(30.941.772)	(19.721.270)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.761.178	3.316.675	30.007.812	7.409.545
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	15.543.791	14.206.565	18.394.876	16.578.716
24	7. Chi phí tài chính	26	(3.375.512)	(3.359.129)	(6.463.051)	(6.311.461)
24	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(2.954.238)	(3.121.907)	(5.318.941)	(5.493.675)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(172.842)	(30.355)	(371.826)	(668.135)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(858.594)	(534.210)	(1.402.039)	(858.212)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.898.021	13.599.546	40.165.772	16.150.453
31	11. Thu nhập khác		100.612	413.072	170.372	544.834
32	12. Chi phí khác		(454.916)	(131.445)	(546.585)	(353.066)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
40	13. Thu nhập/(lỗ) khác		(354.304)	281.627	(376.213)	191.768
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		18.543.717	13.881.174	39.789.559	16.342.221
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(1.050.162)	167.678	(5.255.676)	(646.491)
52	16. Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	28	17.829	30.360	38.291	(32.842)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		17.511.384	14.079.212	34.572.174	15.662.888



Phê duyệt, ngày 30 tháng 7 năm 2026

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
Quý II năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế <i>Điều chỉnh kế toán cho các khoản:</i>		39.789.559	16.342.221
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		209.275	182.583
03	Trích lập/(Hoàn nhập) các khoản dự phòng		41.334	(71.827)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đo đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	193.434
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(18.251.475)	(16.591.634)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		5.318.941	5.493.675
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		27.107.634	5.548.452
09	Tăng các khoản phải thu (Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(18.947.791)	(46.258.151)
10	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(47.124.816)	2.841.964
11				
12	Tăng chi phí chờ phân bổ		6.319.013	36.032.316
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		(635.818)	(349.704)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	2.028.250
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(6.538.191)	(5.150.921)
			(2.866.125)	(4.857.904)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(42.686.094)	(10.165.698)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(56.958.806)	(14.859.281)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCD và các tài sản dài hạn khác		2.943	29.315
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(71.731.786)	(48.262.146)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		153.276.194	113.297.910
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(22.455.758)	(52.891.697)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		39.343.664	3.779.929
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.652.172	9.259.615
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		45.608.623	10.353.645

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		6.561.539	164.266.186
34	Tiền trả nợ gốc vay		(16.256.976)	(152.396.622)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(9.695.437)	11.869.564
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(6.772.908)	12.057.511
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		47.332.567	26.698.485
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	40.559.659	38.755.996

Phê duyệt, ngày 30 tháng 7 năm 2026



Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

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 Tài Chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008, và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 40, được cấp ngày 29 tháng 04 năm 2026.

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

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

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 14.296 (Ngày 31 tháng 12 năm 2026: 12.799).

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 44 công ty con (tải Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 43 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ điều quyết, tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua công ty con trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (i)	99,39	98,40	Tầng 2, Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (i)	99,00	99,00	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (i)	70,00	69,14	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)	100,00	99,57	Số 72, Đường Lê Thành 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 Thăng Long (i) (ii)	100,00	90,00	Số 72, Đường Lê Thành 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	99,83	98,19	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97,85	97,51	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00	99,57	Lô đất HH Phạm Hùng, Phường Yên Hòa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya") (i)	67,50	67,50	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ điều quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn") (i)	100,00	66,24	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ ("Công ty Thiên Niên Kỳ")	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thành 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 Cù Chi ("Công ty GS Cù Chi")	100,00	99,66	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, Số 72, Đường Lê Thành Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") (i)	100,00	99,63	Số 72, Đường Lê Thành Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta ("Công ty Delta") (i)	100,00	99,79	Số 110, Đường Đặng Công Bình, Ấp 6, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes ("Công ty KCN Vinhomes") (i)	100,00	99,11	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần kinh doanh và phát triển Sinh Thái ("Công ty Kinh doanh Sinh Thái") (i) (ii)	99,18	99,16	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mãn, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai ("Công ty Bảo Lai") (i)	96,48	95,76	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Đồng Ngạc, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
18 Công ty TNHH Một thành viên Đà trắng Bảo Lai (i)	100,00	95,76	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
19 Công ty TNHH Đà cẩm thạch An Phú (i)	100,00	95,76	Thôn Khau Ca, Xã Mường Lai, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
20 Công ty Cổ phần Đà cẩm thạch Đốc Thẳng (i)	100,00	91,43	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
21 Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh (i)	100,00	95,98	Thôn Bàn Rọ, Xã Tân Lĩnh, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
22 Công ty TNHH Một thành viên Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên (i)	100,00	89,68	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
23 Công ty Cổ phần Dầu tư Vạn Khoa (i)	100,00	95,76	Số 166, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Đồng Ngạc, Hà Nội	Khai thác, sản xuất và kinh doanh đá trắng
24 Công ty Cổ phần Thương mại và Dầu tư Sơn Thái (i)	99,99	99,62	Số 65, Đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Dầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25 Công ty Cổ phần Phát triển và Dầu tư xây dựng Vincos	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản và đầu tư quyền sử dụng đất
26 Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincos Windows	100,00	100,00	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản và đầu tư quyền sử dụng đất
27 Công ty Cổ phần 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
28 Công ty Cổ phần Dầu tư phát triển Bất động sản Trương Thịnh	99,00	98,58	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội	Dầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
29	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công (i)	100,00	99,79	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 (i) (ii)	100,00	98,91	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland (ii)	99,92	99,92	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản và đầu tư quản lý sử dụng đất
33	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding (i)	65,99	65,71	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản và đầu tư quản lý sử dụng đất
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hường Dương (i)	80,63	80,35	Số 7, xóm Chùa, tổ 15, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding (i)	99,99	99,62	Số 72, Đường 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)	100,00	66,24	Ô C3-CH01-1, Khu đô thị mới Tây Mỗ- Đại Mỗ- Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
37	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh (i)	100,00	99,82	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Bảo Lai Green (i)	100,00	95,76	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
39 Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vĩnh Xanh 1	99,74	99,74	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
40 Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vĩnh Xanh 2	99,77	99,77	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
41 Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng (i)	100,00	99,12	Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
42 Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh (i)	100,00	99,77	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
43 Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VINES (i)	100,00	99,88	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, TP Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh Bất động sản
44 Công ty TNHH Nam Tràng Cát	100,00	99,12	Số 87 đường số 4, Khu đô thị ven sông Lạch Tray, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026 để ngày 30 tháng 7 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Năm kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng 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 06 năm 2026 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)
Quý II năm 2026

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp như trình bày dưới đây:

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

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính này như đã trình bày tại Thuyết minh số 30.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng 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.

Đối với các khoản tiền và các khoản tương đương tiền bị hạn chế sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh được ghi nhận là Tài sản khác.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hoá bất động sản

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

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

Hàng hóa xây dựng

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

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.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần từ 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 phần 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 chi tiêu các khoản phải thu khác trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại thời điểm Công ty bàn giao tài sản để vận hành và khai thác, giá trị tài sản góp vốn sẽ được ghi giảm tương ứng.

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

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

3.4 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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.

3.6 Thuế tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuế 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 thuế tài sản được phân loại là thuế tài chính nếu theo hợp đồng thuế 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 thuế tài sản khác được phân loại là thuế hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời hạn cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuế 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 thuế 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.

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian dự định 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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

Tiền thuê đất chờ phân bổ

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

3.12 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 phương pháp giá gốc.

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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 nhưng chưa 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)
Quý II năm 2026

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.

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 nguồn lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phân 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 đã bán

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

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

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 chi phí bán hàng. 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 chi phí bán hàng.

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng 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 mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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

3.17 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.

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

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

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu (tiếp theo)

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.

3.18 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.

3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

3.22 *Hợp đồng xây dựng*

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

3.23 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.23 Thuế (tiếp theo)*****Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.25 Các bên liên quan

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

3.26 Chi phí phát hành trái phiếu

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

		Đơn vị tính: triệu VND	
		Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)
Tiền mặt	298	537	
Tiền gửi ngân hàng	36.476.842	16.942.002	
Các khoản tương đương tiền	4.082.519	30.390.028	
TỔNG CỘNG	40.559.659	47.332.567	

Các khoản tương đương tiền vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026 là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tài chính có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất 1,9%/năm đến 4,75%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY BÁO HẠN

5.1 Ngân hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	15.285.815	14.950.257
Cho vay các bên khác	245.975	231.968
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.391.715	1.352.185
TỔNG CỘNG	16.923.505	16.534.410

5.2 Dài hạn

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	46.299.202	6.859.550
Cho vay các bên khác	54	1.308
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.000	1.000
TỔNG CỘNG	46.300.256	6.861.858

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.553.827	6.669.543
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	3.580.531	1.507.246
Phải thu từ dịch vụ quản lý và tư vấn bán hàng	6.255.201	5.489.490
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.059.537	2.008.843
Phải thu từ dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan	491.912	484.798
Phải thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ liên quan	22.165	154.459
Phải thu từ các hoạt động khác	735.187	261.073
TỔNG CỘNG	20.698.360	16.575.452

Trong đó:

Phải thu từ khách hàng khác	14.511.498	12.054.772
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	6.186.862	4.520.680
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(88.626)	(73.832)

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

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND		
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
Trả trước cho người bán ngắn hạn	64.813.054	24.741.295
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	63.699.332	36.621.431
TỔNG CỘNG	128.512.386	61.362.726
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(2.732)	(2.732)

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)
Ngắn hạn	
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	72.357.844
Tạm ứng lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	17.375.803
Phải thu từ lãi cọc, lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	11.409.864
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	5.630.987
Phải thu từ kỳ quỹ, đặt cọc ngắn hạn	14.783
Phải thu khác	289.182
	64.213.983
	12.792.174
	5.200.802
	1.853.485
	14.766
	187.655

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan
(Thuyết minh số 29)

95.452.967 83.007.336
11.625.496 1.255.533

Dài hạn

Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh (ii)
Đặt cọc thuê mặt bằng
Phải thu khác

TỔNG CỘNG

16.351.225 14.943.726
5.018 9.389
178.626 166.151
16.534.869 15.119.266

Trong đó:

Phải thu dài hạn khác từ các bên khác
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan
(Thuyết minh số 29)

480.706 166.084
16.054.163 14.953.182

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

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

8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	100.088.716	-	54.206.827	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (ii)	5.474.797	-	4.565.758	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	3.762.457	(1.244)	4.474.598	(1.244)
Hàng tồn kho khác	378.400	(1.271)	187.433	(1.271)
TỔNG CỘNG	109.704.370	(2.515)	63.434.616	(2.515)

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

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
--	---------------------------	---------------------------

Ngắn hạn

Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bán giao
Chi phí dịch vụ quản lý trái phiếu
Chi phí trả trước ngắn hạn khác

TỔNG CỘNG

Dài hạn

Tiền thuê đất
Chi phí công cụ, dụng cụ
Chi phí trả trước dài hạn khác

TỔNG CỘNG

	899.857	478.392
	778.612	502.068
	73.144	72.794
TỔNG CỘNG	1.751.613	1.053.254
	581.891	678.734
	84.404	78.785
	162.284	133.833
TỔNG CỘNG	828.579	891.352

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

Ngày 30 tháng 06 năm 2026 Ngày 31 tháng 12 năm 2025
(trình bày lại)

Ngắn hạn

Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)
Tài sản khác

75.051.900 76.673.212
1.826 401.826

TỔNG CỘNG

75.053.726 77.075.038

Trong đó:

Đặt cọc cho các bên khác
Đặt cọc cho các bên liên quan
(Thuyết minh số 29)

63.053.726 65.075.038
12.000.000 12.000.000

Dài hạn

Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)
Đặt cọc cho mục đích thương mại (ii)
Tài sản khác

55.415.736 60.580.736
1.032.337 1.032.337
- 3.780

TỔNG CỘNG

56.448.073 61.616.853

Trong đó:

Đặt cọc cho các bên khác
Đặt cọc cho các bên liên quan
(Thuyết minh số 29)

17.105.069 17.108.849
39.343.004 44.508.004

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

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

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31/12/2025 (trình bày lại)	3.976.652	1.072.530	78.452	23.607	52.539	5.203.780
Mua trong kỳ	-	19.511	7.760	128	29.307	56.706
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	19.603	12	-	41	19.615
Thanh lý, nhượng bán	(131)	(49.624)	(4.940)	(39)	(5.817)	(60.551)
Khác	(46.390)	(539)	(429)	(190)	3.900	2.366
Vào ngày 30/06/2026	3.930.131	1.061.481	80.855	23.506	79.970	5.175.943
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2025 (trình bày lại)	215.182	414.931	21.999	22.535	19.167	693.814
Khấu hao trong kỳ	50.409	72.979	5.334	320	5.271	134.313
Thanh lý, nhượng bán	(38)	(31.559)	(830)	(39)	(972)	(33.438)
Khác	(7.520)	(16.004)	(337)	(168)	(4)	(24.033)
Vào ngày 30/06/2026	258.033	440.347	26.166	22.648	23.462	770.656
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2025	3.761.470	657.599	56.453	1.072	33.372	4.509.966
Vào ngày 30/06/2026	3.672.098	621.134	54.689	858	56.508	4.405.287

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: triệu VND		
	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31/12/2025	4.563.933	855.594	5.419.527
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	473.449	29.477	502.926
Khác	(465.973)	(29.131)	(495.104)
Vào ngày 30/06/2026	4.571.408	855.942	5.427.350
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31/12/2025	1.973.559	552.840	2.526.399
Khấu hao trong kỳ	57.451	32.374	89.825
Khác	(17.768)	(6.589)	(24.357)
Vào ngày 30/06/2026	1.989.974	573.233	2.586.475
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31/12/2025	2.590.374	302.754	2.893.128
Vào ngày 30/06/2026	2.558.166	282.709	2.840.875

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án khu đô thị sinh thái Dream City	885.920	979.983
Dự án Khu đô thị Đại An	1.673.349	1.329.586
Dự án Phước Vĩnh Tây	10.092.425	7.043.566
Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh	1.902.793	2.047.059
Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh	2.681.997	1.026.287
Các dự án khác	2.491.407	1.573.132
TỔNG CỘNG	19.727.891	13.999.613

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	108.925.316	(235.586)	90.962.610	(235.586)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 14.2)	87.991	-	87.991	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	33.224.907	-	20.198.121	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	46.300.256	-	6.861.858	-
TỔNG CỘNG	188.538.470	(235.586)	118.110.580	(235.586)

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

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (*) (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Công ty KCN Vinhomes	-	-	-	17.340.000	173.400	51,00%
Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	773.160.000	7.731.600	51,00%	773.160.000	7.731.600	51,00%
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	1.003.000.000	10.030.000	87,22%	1.003.000.000	10.030.000	87,22%
Công ty Sinh Thái	230.437.848	5.129.226	98,18%	230.437.848	5.129.226	98,18%
Công ty Cần Giờ	2.820.966.296	33.399.563	43,69%	2.820.966.296	33.399.563	43,69%
Công ty Hoàng Gia	42.905.000	1.454.627	96,85%	42.905.000	1.454.627	96,85%
Công ty GS Củ Chi	32.217.673	1.180.897	98,00%	32.217.673	1.180.897	98,00%
Công ty Thiên Niên Kỷ	(**)	855.960	100,00%	(**)	855.960	100,00%
Công ty Delta	484.030.000	6.796.380	49,90%	334.330.000	5.299.380	49,90%
Công ty Muối Cam Ranh	5.940.000	3.435.600	99,00%	5.940.000	3.435.600	99,00%
Công ty Cam Ranh	173.471.251	4.924.850	46,26%	173.471.251	4.924.850	46,26%
Công ty Thành phố xanh	30.105.000	605.758	4,50%	30.105.000	605.758	4,50%
Công ty xây dựng Vincons	9.900.000	99.000	99,00%	99.000.000	99.000	99,00%
Công ty xây dựng Vincons windows	9.900.000	990.000	99,00%	9.900.000	990.000	99,00%
Công ty CP đầu tư Hiệp Thành Công	2.651.390	14.700	49,00%	2.651.390	14.700	49,00%
Công ty cổ phần du lịch Cá Tầm	3.102.948	43.821	48,67%	3.102.948	43.821	48,67%
Công ty ĐTĐH Berjaya	1.194.915.254	12.533.946	62,97%	5.084.746	50.847	0,25%
Công ty Vĩnh Xanh 1	(**)	3.871.625	99,74%	(**)	3.871.625	99,74%
Công ty Vĩnh Xanh 2	(**)	4.324.324	99,77%	(**)	4.324.324	99,77%
Công ty VinES	96.962.439	6.054.000	49,22%	96.962.439	6.054.000	49,22%
Công ty Hướng Dương	(**)	5.276.039	33%	(**)	1.293.432	13,63%
Công ty Nam Trảng Cát	(**)	173.400	51,00%	-	-	-
TỔNG CỘNG		108.925.316			90.962.610	

(*) Tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026. Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của một số khoản đầu tư.

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

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

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

14.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026				Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)
Công ty cổ phần VIN3S	8.799.063	47,51%	47,51%	87.991	8.799.063	47,51%	47,51%	87.991
TỔNG CỘNG				87.991				87.991

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

14.3.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026				Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (triệu VND) (*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	500.000	10,00%	10,00%	13.500	500.000	10,00%	10,00%	13.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")	-	-	-	-	(**)	-	51,00%	342.909
CT cổ phần kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam ("Công ty S-Vin")	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621	34.362.042	9,45%	9,45%	343.621
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản MV2 Việt Nam ("Công ty MV2")	208.143.374	21,90%	21,90%	2.081.434	208.143.374	21,90%	21,90%	2.081.434
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ giải trí Newlife	4.999.500	9,90%	9,90%	49.995	4.999.500	9,90%	9,90%	49.995
Công ty Cổ phần VYHT	283.634.480	19,93%	19,93%	2.836.346	283.634.480	19,93%	19,93%	2.836.346
Công ty Cổ phần phát triển NVY Việt Nam	232.677.914	19,91%	19,91%	2.326.778	232.677.914	19,91%	19,91%	2.326.778
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long	(**)	1,46%	1,46%	76.360	(**)	1,46%	1,46%	76.360
TỔNG CỘNG				7.728.034				8.070.943

(*) Tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026. Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của một số khoản đầu tư.

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

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

14.3.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

Đơn vị tính: triệu VND	
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)

Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh cho các bên liên quan
(Thuyết minh số 29)

25.496.873	14.370.659
25.496.873	14.370.659

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND	
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phải trả cho người bán
Phải trả cho các bên liên quan
(Thuyết minh số 29)

9.673.285	7.305.717
4.702.215	2.801.693
14.375.500	10.107.410

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND	
Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thanh toán theo các hợp đồng mua bán bất động sản (i)
Trả trước theo các hợp đồng xây dựng
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng

46.014.769	45.328.628
135.671.511	105.592.034
381.280	623.707
182.067.560	151.544.369

Trong đó:
Trả trước ngắn hạn của các bên khác
Trả trước ngắn hạn của các bên liên quan
(Thuyết minh số 29)

54.505.835	58.034.997
127.561.725	93.509.372

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.856.682	5.255.676	5.246.233
Thuế thu nhập cá nhân	36.278	302.231	43.691
Thuế giá trị gia tăng	2.294.259	3.582.378	81.864
Các loại thuế khác	449.826	615.782	365.128
TỔNG CỘNG	5.637.045	9.756.067	5.736.916

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND
Ngày 30 tháng 06 năm 2026 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác	10.829.278	17.154.711
Chi phí xây dựng trích trước	15.314.167	9.866.760
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác liên quan đến các căn hộ và biệt thự	1.792.729	3.231.058
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.624.591	2.441.982
Các khoản chi phí phải trả khác	138.692	609.143
TỔNG CỘNG	29.699.457	33.303.654

Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	29.202.392	27.603.242
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	497.065	5.700.412

Dài hạn		
Lãi vay phải trả	-	22.077
TỔNG CỘNG	-	22.077
Trong đó:		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	-	22.077
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	-	-

18. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ
Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ quản lý bất động sản	229.504	231.089
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ cho thuê	4.917	7.082
TỔNG CỘNG	234.421	238.171
Dài hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ quản lý bất động sản	190.177	210.034
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ khác	-	3.531
TỔNG CỘNG	190.177	213.565

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

Ngày 30 tháng 06 năm 2026
Ngày 31 tháng 12 năm 2025
(trình bày lại)

Ngắn hạn

Phải trả khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận có liên quan khác (i)	49.515.436	11.056.540
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	2.092.863	9.467.571
Nhận thanh toán với mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	736.376	7.000.362
Kinh phí bảo trì phải trả (iv)	1.360.767	1.353.177
Nhận đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	402.492	487.130
Phải trả lợi nhuận từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.151.742	8.037.079
Các khoản thu hộ phải trả	61.955.756	34.121.067
Các khoản phải trả khác	188.254	3.117.683

TỔNG CỘNG

123.403.686 74.640.609

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên khác
Phải trả khác cho bên liên quan
(Thuyết minh số 29)

61.936.049 30.601.859
61.467.637 44.038.750

Dài hạn

Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)
Nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản
Các khoản phải trả khác

66.402.011 26.487.097
833.337 833.337
102.756 38.349

TỔNG CỘNG

67.338.104 27.358.783

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên khác
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)

45.782.378 24.468.348
21.555.726 2.890.435

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

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

20. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn				
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	6.072.128	6.072.128	10.559.336	10.559.336
Vay ngắn hạn ngân hàng	29.487.559	29.487.559	16.652.185	16.652.185
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	297.550	297.550	-	-
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	10.954.778	10.954.778	12.442.631	12.442.631
	46.812.015	46.812.015	39.654.152	39.654.152
Vay dài hạn				
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	69.620.082	69.620.082	33.175.997	33.175.997
Vay từ các đối tác (Thuyết minh số 21.1)	-	-	297.550	297.550
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	9.831.981	9.831.981	9.928.127	9.928.127
Vay dài hạn ngân hàng	33.977.087	33.977.087	29.125.302	29.125.302
	113.429.150	113.429.150	72.866.976	72.866.976

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay từ các đối tác doanh nghiệp

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

- Các khoản đi vay từ các đối tác với tổng giá trị 297 tỷ VND, chịu lãi suất 12%/năm vào năm 2027.

20.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: triệu VND
Ngày 30 tháng 06 năm 2026 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Trái phiếu phát hành	75.692.210	43.735.333
Trong đó:	(6.072.128)	(10.559.336)
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	69.620.082	33.175.997
TỔNG CỘNG		

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

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
CTCP Chứng khoán Kỹ thương	2.087.144	Tháng 11 năm 2026	Lãi suất thả nổi 9,28%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
	3.984.984	Tháng 3 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	Không
	1.983.129	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	1.983.643	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	10.421.000	Tháng 12 năm 2027	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
CTCP chứng khoán VPS	14.149.001	Tháng 6 năm 2028	Lãi suất cố định 12%/năm trong 4 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	5.917.572	Tháng 10 năm 2028	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	6.924.615	Tháng 11 năm 2028	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
CTCP Chứng khoán Kỹ thương	4.443.663	Tháng 12 năm 2028	Lãi suất cố định 12 %/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
CTCP Chứng khoán Kỹ thương	7.911.148	Tháng 2 năm 2029	Lãi suất cố định 11%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	8.867.111	Tháng 5 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
	2.955.161	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
CTCP Chứng khoán BIDV	1.109.000	Tháng 6 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(i)
CTCP Chứng khoán Kỹ thương	2.955.039	Tháng 8 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong 2 kỳ đầu trái phiếu, các kỳ sau lãi suất thả nổi. Lãi trái phiếu được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(i)
TỔNG CỘNG	75.692.210			

(i) Tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026, tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm một số dự án thương mại dịch vụ và tài sản đảm bảo khác.

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

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	41.074.120	(7.050.610)	-	30.000	102.788.023	136.841.533
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	35.890.163	35.890.163
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	41.074.120	(7.050.610)	-	35.000	138.673.186	172.731.696
Năm nay						
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2026	41.074.120	(7.050.610)	-	35.000	138.668.186	172.731.696
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	-	5.000
- Cổ tức bằng tiền đã công bố	-	-	-	-	(24.644.472)	(24.644.472)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	34.572.174	34.572.174
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	41.074.120	(7.050.610)	-	40.000	148.595.888	182.659.398

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

- Chi trả cổ tức bằng tiền mặt: 60% vốn điều lệ, tương đương 24.644,472 tỷ đồng. Khoản cổ tức bằng tiền mặt đã được chi trả trong tháng 7 năm 2026.
- Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu: tỷ lệ 100% (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu được nhận 1 cổ phiếu mới). Công ty đang trong quá trình thực hiện chi trả khoản cổ tức này.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Số lượng cổ phiếu đang 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 được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
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.

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Tổng doanh thu	14.478.251	13.260.638
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.583.805	5.281.050
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	4.107.587	3.227.680
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và hoạt động khác	7.786.859	4.751.908
Các khoản giảm trừ doanh thu	(214)	-
Doanh thu thuần	14.478.037	13.260.638

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Thu nhập từ cổ tức và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	14.372.168	12.662.680
Lãi tiền gửi, lãi đặt cọc và cho vay	1.030.372	1.380.801
Thu nhập tài chính khác	141.251	163.084
TỔNG CỘNG	15.543.791	14.206.565

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	775.113	4.357.499
Giá vốn dịch vụ quản lý, tư vấn bán hàng và phát triển dự án	1.383.349	2.788.571
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, tư vấn thiết kế và giám sát thi công và các hoạt động khác	4.558.397	2.797.893
TỔNG CỘNG	6.716.859	9.943.963

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	2.954.238	3.121.907
Chi phí tài chính khác	421.274	237.223
TỔNG CỘNG	3.375.512	3.359.129

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	108.978	12.106
Chi phí nhân công	8.467	6.355
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	53.597	8.617
Chi phí bán hàng khác	1.800	3.277
TỔNG CỘNG	172.842	30.355
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	89.644	56.653
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.988	3.506
Chi phí dịch vụ mua ngoài	208.130	397.192
Chi phí tài trợ	539.606	-
Chi phí khác	14.226	76.858
TỔNG CỘNG	858.594	534.210

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2025: 20%).

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

Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hiện hành	(1.050.162)	167.678
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	17.829	30.360
TỔNG CỘNG	(1.032.333)	198.038

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	2.059.537	2.008.690
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	8.585	32.945
		Phải thu khác	8.856	2.348
		Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng	215.904	218.729
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP Công ty Cần Giờ	Công ty mẹ	Phải thu khác	1.064.837	64.917
	Công ty con	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	99.099	1.227.992
Công ty VEFAC	Công ty liên kết của Tập đoàn	Phải thu từ dịch vụ quản lý, môi giới, tư vấn bán hàng, phát triển dự án	240.769	4.082
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	2.489.275	960.977
			6.186.862	4.520.680

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)			
Công ty Vincons	Công ty con	Trả trước cho mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng	63.636.912
Công ty KD TM và DV Vinfast	Công ty liên kết của Tập đoàn	Trả trước phí quản lý	37.899
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước cho mục đích khác	24.521
			1.080.552
			63.699.332
			36.621.431

Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 5)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Thái Sơn	Công ty con	4.924.350	12%	Không có
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	3.869.331	12%	Không có
Công ty GS Củ Chi	Công ty con	3.152.717	12%	Không có
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con		12%	Không có
Hải Phòng		1.891.073		
Công ty Bảo Lai	Công ty con	745.443	12%	Không có
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		702.901	11%-12%	Không có
		15.285.815		

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	3.263.892	12%	Không có
Công ty Cần Giờ	Công ty con	38.332.094	12%	Không có
Công ty KCN Vinhomes	Công ty con	654.000	12%	Không có
Hải Phòng		2.061.259	12%	Không có
Công ty Delta	Công ty con	1.987.957	11%-12%	Không có
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn				
		46.299.202		

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)		Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	
		74.293	74.293
Công ty VEFAC	Công ty liên kết của Tập đoàn	Các khoản thu - chi hộ	
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	1.845.160	940.692
Công ty Cầm Giữ	Công ty con	1.264	3.760
Công ty Sinh Thái	Công ty con	4.369.505	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cổ tức	4.909.200	-
	Phải thu khác	426.074	236.788
		11.625.496	1.255.533

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)

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	
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	
		4.781	9.456
		16.054.163	14.953.182

Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)

CT Du lịch Phú Quốc	Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	
		12.000.000	12.000.000
		12.000.000	12.200.000

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích đầu tư và mua cổ phần	
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Đặt cọc cho mục đích đầu tư, phát triển dự án và mua cổ phần	
		1.306.004	1.306.004
		39.343.004	44.508.004

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 14.3.2)		Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	12.127.178	12.127.178
Công ty Vinpearl	Công ty liên kết của Tập đoàn	13.369.695	2.243.481
		25.496.873	12.127.178

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ phải trả	
Công ty XD Vincos	Công ty con	Chi phí xây dựng phải trả	407.138
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	3.139.542
Công ty Vincos	Công ty con	Chi phí mua hàng phải trả	9.404
Windows			31.201
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			171.779
		Phải trả khác	191.943
			974.352
			346.917
		4.702.215	2.801.693

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15.2)

Công ty Càn Giờ	Công ty con	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	76.742.396
CTCP Vinpearl	Công ty liên kết của Tập đoàn	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	76.742.396
Công ty Thành phố xanh	Công ty con	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	16.480.000
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	2.604.692
Công ty Đô thị	Công ty con	Ứng trước dịch vụ tổng thầu	2.682.665
Đại học		Ứng trước dịch vụ tổng thầu	16.296.729
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Ứng trước dịch vụ tổng thầu	1.387.219
		Nhận tạm ứng khác	12.486.496
			-
			2.951.412
			197.092
		127.561.725	93.509.372

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau: (tiếp theo)

		Đơn vị tính: triệu VND	
		Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)			
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả từ thu chi hộ	
Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng CP cổ phần	58.148.812 29.061.909
Công ty Vinschool	Công ty liên kết của Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	- 5.129.226
Công ty VEFAC	Công ty con của Tập đoàn	Các khoản phải trả theo nghĩa vụ từ hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	736.376 736.376
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Các công ty khác		1.325.275 1.389.420
	Phải trả khác		1.257.174 7.721.819
		61.467.637	44.038.750
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 19)			
Công ty vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	726.898 1.560.235
Bệnh viện Vinmec	Công ty con của Tập đoàn	Nhận đặt góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	18.325.000 -
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.330.200 1.330.200
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Các công ty khác		
	Phải trả khác		1.173.628 -
		21.555.726	2.890.435

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

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026 (Thuyết minh số 20):
Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (triệu VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Ngắn hạn					
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	28.778	12%	Năm 2026-2027	Không có
Công ty Đô Thị Đại Học	Công ty con	9.425.000	12%	Năm 2027	Không có
Công ty Đầu tư Cam Ranh	Công ty con	1.133.000	12%	Năm 2026-2027	Không có
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	248.500	12%	Năm 2027	Không có
Công ty BDS Trường Thịnh	Công ty con	119.500	12%	Năm 2027	Không có
		10.954.778			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026 (Thuyết minh số 20):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Dài hạn					
Công ty Thái Sơn	Công ty con	4.334.030	12%	Năm 2027	Không có
Công ty VINES	Công ty con	2.119.000	12%	Năm 2027	Không có
Công ty Sơn Thái	Công ty con	55.000	12%	Năm 2027	Không có
Công ty Thiên niên kỷ	Công ty con	1.891.000	12%	Năm 2027	Không có
Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty con	676.000	12%	Năm 2027	Không có
Công ty Metropolis Hà Nội	Công ty con	4.000	12%	Năm 2027	Không có
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Công ty con	752.921	12%	Năm 2027	Không có
		9.831.981			

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

30. THÔNG TIN SO SÁNH

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

Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Trước trình bày lại	Trình bày lại	Sau trình bày lại
A. TÀI SẢN NGÂN HẠN			
I. Tiền và các khoản tương đương tiền			
Tiền	47.738.170 16.948.142	(405.603) (5.603)	47.332.567 16.942.539
Các khoản tương đương tiền	30.790.028	(400.000)	30.390.028
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.352.185	18.250.337	19.602.522
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.352.185	15.182.225	16.534.410
Đầu tư ngắn hạn khác	-	3.068.112	3.068.112
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	102.513.208	(18.250.339)	84.262.869
Phải thu về cho vay ngắn hạn	13.176.915	(13.176.915)	-
Phải thu ngắn hạn khác	89.336.293	(5.073.424)	84.262.869
IV. Tài sản ngắn hạn khác	76.673.212	401.826	77.075.038
Tài sản ngắn hạn khác	76.673.212	401.826	77.075.038
B. TÀI SẢN DÀI HẠN			
I. Các khoản phải thu dài hạn	36.652.626	(21.231.517)	15.119.266
Phải thu dài hạn khác	29.791.768	(14.672.502)	15.119.266
Phải thu về cho vay dài hạn	6.860.858	(6.860.858)	-
II. Tài sản cố định hữu hình			
Nguyên giá	4.804.233	399.546	5.203.779
Giá trị khấu hao lũy kế	(596.110)	(97.704)	(693.814)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	8.071.943	21.231.517	27.059.979
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	8.070.943	14.370.659	22.441.602
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	1.000	6.860.858	6.861.858
VI. Tài sản dài hạn khác	61.613.074	3.779	61.616.853
Tài sản dài hạn khác	61.613.074	3.779	61.616.853

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

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

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

Phê duyệt ngày 30 tháng 7 năm 2026



Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập

Đỗ Đức Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thu Hằng
Tổng Giám Đốc

Vinhomes Joint Stock Company

Interim separate financial statements

Quarter II 2026

Vinhomes Joint Stock Company

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Interim separate statement of financial position	4 - 6
Interim separate income statement	7 - 8
Interim separate cash flow statement	9 - 10
Notes to the interim separate financial statements	11 - 56

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

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

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

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

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

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

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the year 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 Udddeen	Independent member
Mr. Hoang D. Quan	Independent member

SUPERVISORY BOARD

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

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

Vinhomes Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION (Continued)

MANAGEMENT

Members of the management during the year and at the date of this report are:

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

LEGAL REPRESENTATIVES

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

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

Vinhomes Joint Stock Company

REPORT OF MANAGEMENT

Management of Vinhomes Joint Stock Company ("the Company") is pleased presents this report and the Separate financial statements of the Company for Quarter II 2026.

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 gave a true and fair view of the separate financial position of the Company and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the period. In preparing the 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 or not, subject to any material departures disclosed and explained in the separate financial statements; and
- ▶ prepare the 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 to disclose, with reasonable accuracy at any time, the 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 they have complied with the above requirements in preparing these separate financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying separate financial statements give a true and fair view of the separate financial position of the Company as at 30 June 2026 and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the 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 separate financial statements.

The Company has subsidiaries as disclosed in the separate financial statements. The Company prepared these Separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the period ended 30 June 2026 ("the consolidated financial statements") dated 30 July 2026.

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

For and on behalf of the Management:



Nguyễn Thu Hằng
Chief Executive Officer

Hanoi, Vietnam

30 July 2026

Vinhomes Joint Stock Company

B01a-DN

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION as at 30 June 2026

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2026	31 December 2025 (Reclassified)
100	A. CURRENT ASSETS		503,256,321	370,619,965
110	I. Cash and cash equivalents	4	40,559,659	47,332,567
111	1. Cash		36,477,140	16,942,539
112	2. Cash equivalents		4,082,519	30,390,028
120	II. Short-term investments		19,991,617	19,602,522
123	1. Held-to-maturity investments	5.1	16,923,505	16,534,410
125	2. Short-term other investments		3,068,112	3,068,112
130	III. Current accounts receivable		256,197,851	162,124,483
131	1. Short-term trade receivables	6.1	20,698,360	16,575,452
132	2. Short-term advances to suppliers	6.2	128,512,386	61,362,726
135	3. Other short-term receivables	7	107,078,463	84,262,869
136	4. Provision for doubtful short-term receivables		(91,358)	(76,564)
140	IV. Inventories	8	109,701,855	63,432,101
141	1. Inventories		109,704,370	63,434,616
142	2. Provisions for obsolete inventories		(2,515)	(2,515)
160	V. Other current assets		76,805,339	78,128,292
161	1. Short-term unallocated expenses	9	1,751,613	1,053,254
165	2. Other current assets	10	75,053,726	77,075,038

Vinhomes Joint Stock Company

B01a-DN

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued) as at 30 June 2026

Currency: million VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2026	31 December 2025 (Reclassified)
200	B. NON-CURRENT ASSETS		289,728,186	219,752,719
210	I. Long-term receivables		16,534,869	15,119,266
215	1. Other long-term receivables	7	16,534,869	15,119,266
220	II. Fixed assets		4,483,884	4,591,193
221	1. Tangible fixed assets	11	4,405,287	4,509,966
222	Cost		5,175,943	5,203,780
223	Accumulated depreciation		(770,656)	(693,814)
227	2. Intangible fixed assets		78,597	81,227
228	Cost		279,635	263,464
229	Accumulated amortisation		(201,038)	(182,237)
240	III. Investment properties	12	2,840,875	2,893,128
241	1. Cost		5,427,350	5,419,527
242	2. Accumulated depreciation		(2,586,475)	(2,526,399)
250	IV. Long-term assets in progress		19,727,891	13,999,613
252	1. Construction in progress	13	19,727,891	13,999,613
260	V. Long-term investments	14	188,302,884	120,118,475
261	1. Investments in subsidiaries	14.1	108,925,316	90,962,610
262	2. Investments in joint ventures and associates	14.2	87,991	87,991
263	3. Investments in other entities	14.3	33,224,907	22,441,602
264	4. Provision for investments	14	(235,586)	(235,586)
265	5. Held to maturity investments	5.2	46,300,256	6,861,858
270	VI. Other long-term assets		57,837,783	63,031,044
271	1. Long-term unallocated expenses	9	828,579	891,352
272	2. Deferred tax assets		561,131	522,839
274	3. Other long-term assets	10	56,448,073	61,616,853
270	TOTAL ASSETS		792,984,507	590,372,684

Vinhomes Joint Stock Company

B01a-DN

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued)
as at 30 June 2026

Currency: million VND

Code	RESOURCES	Notes	30 June 2026	31 December 2025 (Reclassified)
300	C. LIABILITIES		610,325,109	417,640,988
310	I. Current liabilities		427,514,624	315,335,770
311	1. Short-term trade payables	15.1	14,375,500	10,107,410
312	2. Short-term advances from customers	15.2	182,067,560	151,544,369
313	3. Statutory obligations	16	24,644,619	-
314	4. Dividend payables		5,736,916	5,637,045
315	5. Payables to employees		312,788	-
316	6. Short-term accrued expenses	17	29,699,457	33,303,654
319	7. Short-term unearned revenues	18	234,421	238,171
320	8. Other short-term payables	19	123,403,686	74,640,609
321	9. Short-term debt and borrowings	20	46,812,015	39,654,152
322	10. Short-term accrued expenses		227,662	210,360
330	II. Non-current liabilities		182,810,485	102,305,218
334	1. Long-term accrued expenses	17	-	22,077
337	2. Long-term unearned revenues	18	190,177	213,565
338	3. Other long-term liabilities	19	67,338,104	27,358,783
339	4. Long-term loans and debts	20	113,429,150	72,866,976
343	5. Long-term provisions	21	1,853,054	1,843,817
400	D. OWNERS' EQUITY		182,659,398	172,731,696
410	I. Equity	22	182,659,398	172,731,696
411	1. Share capital		41,074,120	41,074,120
411a	- Shares with voting rights		41,074,120	41,074,120
412	2. Share premium		(7,050,610)	(7,050,610)
420	3. Equity's other fund		40,000	35,000
421	4. Undistributed earnings		148,595,888	138,673,186
421a	- Undistributed earnings by the end of prior year		114,023,714	102,783,023
421b	- Undistributed earnings of the year		34,572,174	35,890,163
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		792,984,507	590,372,684

[Signature]

[Signature]

Nguyen Thi Thu Thao
Preparer

Do Duc Hieu
Chief Accountant



Approved, 30 July 2026

Nguyen Thi Thu Hang
Chief Executive Officer

Vinhomes Joint Stock Company

B03a-DN

INTERIM SEPARATE CASH FLOWS STATEMENT
Quarter II 2026

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter II 2026	Quarter II 2025	For the six-month year ended 30 June 2026	For the six-month year ended 30 June 2025
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	23.1	14,478,251	13,260,638	60,950,077	27,130,815
02	2. Deductions	23.1	(214)	-	(493)	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	23.1	14,478,037	13,260,638	60,949,584	27,130,815
11	4. Cost of goods sold and services rendered	25	(6,716,859)	(9,943,963)	(30,941,772)	(19,721,270)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		7,761,178	3,316,675	30,007,812	7,409,545
21	6. Finance income	24.2	15,543,791	14,206,565	18,394,876	16,578,716
22	7. Finance expenses	26	(3,375,512)	(3,359,129)	(6,463,051)	(6,311,461)
23	In which: Interest expenses and bond issuance costs		(2,954,238)	(3,121,907)	(5,318,941)	(5,493,675)
25	8. Selling expenses	27	(172,842)	(30,355)	(371,826)	(668,135)
26	9. General and administrative expenses	27	(858,594)	(534,210)	(1,402,039)	(858,212)
30	10. Operating profit		18,898,021	13,599,546	40,165,772	16,150,453
31	11. Other income		100,612	413,072	170,372	544,834
32	12. Other expenses		(454,916)	(131,445)	(546,585)	(353,066)

INTERIM SEPARATE CASH FLOWS STATEMENT
Quarter II 2026

Code	ITEMS	Notes	Quarter II 2026	Quarter II 2025	For the six-month year ended 30 June 2026	For the six-month year ended 30 June 2025
40	13. Other profit/(loss)		(354,304)	281,627	(376,213)	191,768
50	14. Accounting profit before tax		18,543,717	13,881,174	39,789,559	16,342,221
51	15. Current corporate income tax expense		(1,050,162)	167,678	(5,255,676)	(646,491)
52	16. Deferred tax income/(expense)		17,829	30,360	38,291	(32,842)
60	17. Net profit after tax	60	17,511,384	14,079,212	34,572,174	15,662,888



Nguyen Thi Thu Thao
Preparer



Do Duc Hieu
Chief Accountant



Approved, 30 July 2026

Nguyen Thu Hang
Chief Executive Officer



Vinhomes Joint Stock Company

B03a-DN

INTERIM SEPARATE CASH FLOWS STATEMENT Quarter II 2026

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month year ended 30 June 2026	For the six-month year ended 30 June 2025
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		39,789,559	16,342,221
02	<i>Adjustments for:</i> Depreciation of tangible fixed assets and investment properties and amortisation of intangible fixed assets		209,275	182,583
03	Provisions		41,334	(71,827)
04	Foreign exchange losses arisen from revaluation		-	193,434
05	Profits from investing, financing activities		(18,251,475)	(16,591,634)
06	Interest expenses		5,318,941	5,493,675
08	Operating profit before changes in working capital		27,107,634	5,548,452
09	Increase in receivables		(18,947,791)	(46,258,151)
10	(Increase)/decrease in inventories		(47,124,816)	2,841,964
11	Increase in payables and other liabilities (excluding interest payable, corporate income tax)		6,319,013	36,032,316
12	Increase in prepaid expenses		(635,818)	(349,704)
13	Decrease for held-for-trading securities		-	2,028,250
14	Interest paid		(6,538,191)	(5,150,921)
15	Corporate income tax paid	16	(2,866,125)	(4,857,904)
20	Net cash flows from operating activities		(42,686,094)	(10,165,698)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(56,958,806)	(14,859,281)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		2,943	29,315
23	Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		(71,731,786)	(48,262,146)
24	Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities		153,276,194	113,297,910
25	Payments for investments in other entities (net of cash held by entity being acquired)		(22,455,758)	(52,891,697)
26	Proceeds from sale of investments in other entities (net of cash held by entity being disposed)		39,343,664	3,779,929
27	Interest and dividends received		3,652,172	9,259,615
30	Net cash flows from investing activities		45,608,623	10,353,645

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

Currency: million VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month year ended 30 June 2026	For the six-month year ended 30 June 2025
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	Drawdown of borrowings		6,561,539	164,266,186
34	Repayment of borrowings		(16,256,976)	(152,396,622)
40	Net cash flows from financing activities		(9,695,437)	11,869,564
50	Net increase in cash for the period		(6,772,908)	12,057,511
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the period		47,332,567	26,698,485
70	Cash and cash equivalents at the end of the period	4	40,559,659	38,755,996



Nguyen Thi Thu Thao
Preparer



Do Duc Hieu
Chief Accountant



Approved, 30 July 2026



Nguyen Thi Thu Hang
Chief Executive Officer

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

1. CORPORATE INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure

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

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
1	Gia Lam Urban Development and Investment Limited Liability Company ("Gia Lam LLC") (i)	99.39	98.40	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 ("Ecology JSC") (i)	99.00	99.00	No. 191 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
3	Vietnam Investment and Consulting Investment Joint Stock Company ("Vietnam Investment JSC") (i)	70.00	69.14	No. 191 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
4	Can Gio Tourist City Corporation ("Can Gio JSC") (i)	100.00	99.57	No.72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
5	Tay Tang Long Real Estate Company Limited Liability Company ("Tay Tang Long LLC") (i) (ii)	100.00	90.00	No.72 Le Thanh Ton Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
6	Berjaya Vietnam International University Township Limited Liability Company ("Berjaya VIUT LLC")	99.83	98.19	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No. 72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
7	Royal City Real Estate Development and Investment Joint Stock Company ("Royal City JSC")	97.85	97.51	No. 72A Nguyen Trai Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
8	Metropolis Hanoi Limited Liability Company ("Metropolis Hanoi LLC")	100.00	99.57	HH land area, Pham Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS Quarter II 2026

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
9	Berjaya Vietnam Financial Center Limited Liability Company ("Berjaya VFC LLC") (i)	67.50	67.50	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No, 72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
10	Thai Son Investment and Construction Joint Stock Company ("Thai Son JSC") (i)	100.00	66.24	No, 7 Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
11	Millennium Trading Investment and Development Limited Liability Company ("Millennium LLC")	100.00	100.00	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No, 72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing, trading real estate properties and office leasing
12	GS Cu Chi Development Joint Stock Company ("GS Cu Chi JSC") (i)	100.00	99.66	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No, 72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
13	Green City Development Joint Stock Company ("Green City JSC") (i)	100.00	99.63	No, 72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
14	Delta Joint Stock Company ("Delta JSC") (i)	100.00	99.79	No, 110, Dang Cong Binh Street, 6th Hamlet, Ba Diem Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
15	Vinhomes Industrial Zone Investment Joint Stock Company ("VHIZ JSC") (i)	100.00	99.11	No, 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
16	Ecology Development and Trading Joint Stock Company ("Ecology Trading JSC") (i) (ii)	99.18	99.16	Symphony Office Building, Chu Huy Man Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
17	Bao Lai Investment Joint Stock Company ("Bao Lai JSC") (i)	96.48	95.76	No, 166, Pham Van Dong Street, Dong Ngac Ward, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS Quarter II 2026

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
18	Bao Lai Marble One Member Company Limited (i)	100.00	95.76	Hop Nhat Village, Yen Binh Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
19	An Phu White Marble Company Limited (i)	100.00	95.76	Khau Ca Village, Muong Lai Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
20	Doc Thang Marble Joint Stock Company (i)	100.00	91.43	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
21	Phan Thanh Mineral Joint Stock Company (i)	100.00	95.98	Ban Ro Village, Tan Linh Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
22	Bao Lai Luc Yen Mineral Exploitation One Member Company Limited (i)	100.00	89.68	Ngoi Ken Village, Luc Yen Commune, Lao Cai Province	Exploiting, manufacturing and trading white marble
23	Van Khoe Investment Joint Stock Company (i)	100.00	95.76	No. 166, Pham Van Dong Street, Dong Ngac Ward, Hanoi	Exploiting, manufacturing and trading white marble
24	Son Thai Trading and Investment Joint Stock Company	99.99	99.62	No.65 Hai Phong Street, Hai Chau Ward, Da Nang City	Investing, developing and trading real estate properties
25	VinCons Construction Development and Investment JSC	100.00	100.00	10 th Floor, TechnoPark Tower, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use,
26	Vincon Windows Construction Development JSC	100.00	100.00	10 th Floor, TechnoPark Tower, Gia Lam Urban Area, Gia Lam Commune, Hanoi, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use,
27	Muoi Cam Ranh JSC	100.00	100.00	Km 15, Km 1497, Bac Cam Nghia Ward, Khanh Hoa province, Vietnam	Manufacturing salt, selling products from salt and launching projects

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS Quarter II 2026

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
28	Truong Thinh Real Estate Development Investment JSC	99.00	98.58	8 th floor, TechnoPark Town, Vinhomes Ocean Park, Gia Lam, Ha Noi, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
29	Ca Tam Tourism Joint Stock Company (i)	100.00	99.79	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
30	Hiep Thanh Cong Inves Joint Stock Company (i)	100.00	99.79	Hon Tre Island, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
31	SV West Hanoi 2 Real Estate JSC (i) (ii)	100.00	98.91	2 nd Floor, Almaz Market Area, Hoa Lan Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi, Vietnam	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use,
32	Newland Development & Investment Joint Stock Company (ii)	99.92	99.92	20A Floor, Vincom Center Dong Khoi, No, 72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Consulting, brokering and auctioning real estate and right of use,
33	TS Holding Real Estate Development Limited (i)	65.99	65.71	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Eco-Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
34	Huong Duong Real Estate Development Limited (i)	80.63	80.35	No. 7, Chua Hamet, 5 Group, Hai Ba Trung Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
35	TPX Holding Real estate Development Limited (i)	99.99	99.62	No. 72 Le Thanh Ton, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Investing, developing and trading real estate properties
36	Sao Mai Commerce and Trading Development Limited (i)	100.00	66.24	Lot C3-CH01-1, Tay Mo-Dai Mo-Vinhomes Park, Tay Mo Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
37	Cam Ranh Investment JSC (i)	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 JSC (i)	100.00	95.76	9th Floor, Viettel Building, 70 Nguyen Van Cu Street, Hong Hai Ward, Ha Long City, Quang Ninh Province	Activities of amusement parks and theme parks

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS Quarter II 2026

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

No.	Company	Voting rights (%)	Equity interest (%)	Registered office's address	Principal activities
39	Vinh Xanh 1 Real Estate Development Limited	99.74	99.74	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune, Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
40	Vinh Xanh 2 Real Estate Investment Development Limited	99.77	99.77	Unit TD 6-02, Dai An Urban Area, Nghia Tru Commune Hung Yen Province	Investing, developing and trading real estate properties
41	Vinhomes Hai Phong Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	100.00	99.12	Dinh Vu - Cat Hai Economic Zone, Cat Hai Special Economic Zone, Hai Phong City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
42	Vinhomes Ha Tinh Industrial Zone Investment Joint Stock Company (i)	100.00	99.77	No. 7, Bang Lang 1 Street, Vinhomes Riverside Urban Area, Phuc Loi Ward, Hanoi	Investing, developing and trading real estate properties
43	VINES Energy Solutions Joint Stock Company (i)	100.00	99.88	Dinh Vu - Cat Hai Economic Zone, Cat Hai Special Economic Zone, Hai Phong City, Vietnam	Investing, developing and trading real estate properties
44	Nam Trang Cat Company Limited	100.00	99.12	No 87, Street 4, Lach Tray Riverside Area, Le Chan Ward, Hai Phong City, Vietnam	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.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026**2. BASIS OF PRESENTATION****2.1 Purpose of preparing the separate financial statements**

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 1. The Company prepared the separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 96/2020/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the period ended 30 June 2026 dated 30 July 2026.

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

2.2 Accounting standards and system

The Separate financial statements of the Company, which are expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System 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 financial position and results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 Applied accounting documentation system

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

2.3 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.

2.4 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 separate financial statements as at 30 June 2026, the figures are rounded to the nearest millions and presented in millions of Vietnam dong ("million VND").

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Changes in accounting policies and notes to financial statements

The Company's accounting policies used to prepare the interim separate financial statements are applied consistently with the policies used to prepare the financial statements for the fiscal year ended 30 June 2026, except for changes in accounting policies related to the application of Circular No. 99/2025/TT-BTC guiding the Enterprise Accounting System as presented below.

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC guiding the Enterprise Accounting System ("Circular 99"), superseding Circular No. 200/2014/TT-BTC guiding the Enterprise Accounting System issued by the Ministry of Finance on 22 December 2014 and some other related regulations. Circular 99 takes effect from 1 January 2026, and applies to fiscal year starting from or after 1 January 2026.

The Company applies the changes in accounting policies as stipulated in Circular 99, and these changes affect the Company on a prospective basis, as Circular 99 does not require retrospective application of these changes. The Company has also restated the corresponding data from the previous year for certain items to conform to the presentation method of Circular 99 in these financial statements, as presented in Note 30.

3.2 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not 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.

Cash and cash equivalents that are restricted for use in operating are recognized as other assets.

3.3 Inventories

Inventories are measured at their historical costs. The cost of inventories comprises costs of purchase, costs of conversion (including raw materials, direct labor 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 direct cost incurred on the property and overheads allocated to that property, specifically as follows:

- ▶ 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.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.3 Inventories (continued)

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

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 separate financial statements.

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 reporting date.

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

3.4 Receivables

Receivables are presented in the interim separate financial statement 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 malls, 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 shared 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 are written down correspondingly.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the 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 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 separate income statement.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5 *Tangible fixed assets*

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

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

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

3.6 *Leased assets*

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

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

Where the Company is the lessor

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

For cases where retail income is received in advance for multiple periods, revenue recognition is carried out based on the principle of allocating the retail in accordance with the lease term

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 separate income statement on a straight-line basis over the lease term.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.7 *Intangible fixed assets*

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

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

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

3.8 *Depreciation and amortisation*

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

Buildings and structures	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

3.9 *Investment properties*

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

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

Depreciation 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 at the entire rental amount received, 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 separate income statement in the period of retirement or disposal.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 *Investment properties* (continued)

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

3.10 *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 except to the extent that 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 *Unallocated expenses*

Unallocated expenses are reported as short-term or long-term unallocated expenses on the separate balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefit is generated in relation to these expenses.

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

Long-term unallocated expenses include tools and equipment used, rental prepaid expenses and other prepaid expenses that bring future economic benefits for more than one year or one ordinary course of business cycle.

Prepaid land rental

The prepaid land rental represents the remaining unamortised balance of advance payment made in accordance with the lease contract signed with the authorities. Such prepaid rental is recognised as a long-term prepaid expense for allocation to the separate income statement over the remaining lease period according to Circular No. 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013.

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 separate income statement. In case the accumulated net profits for distributions are not specified, the Company prioritises the undistributed earnings of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition for distributions. Distributions from sources which are attributable to period before obtaining control are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.12 Investments

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 separate income statement. Distributions from sources which are attributable to period before having significant influence are considered a recovery of investment and are deducted from 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 of the investment is made when there is reliable evidence of the diminution in value of those investments at the separate balance sheet date.

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

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments include cash deposits and loan receivables. 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 separate income statement and deducted against the value of such investments.

Investment in others entities

The company contributes capital in cash to Business Co-operation contract, in which does not have control over the assets or operation of the Co-operation arrangement, are benefited dependent on the performance pft the cooperation products. In this case, the Company's cash capital contribution to the Business Co-operation contract is recognized as an investment in others entities in the separate interim statement of financial positions at the times the contribution is made.

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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 Severance allowances

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 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 for sold properties during the year based on revenues and available information about the repair of similar properties sold in the past.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.15 Provisions (continued)

Warranty provision for construction

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 year. The warranty provision for construction project is recognised as part of selling expense. In cases where the warranty provision for construction project exceeds the actual costs incurred, the difference is reversed and recognised as selling expense.

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

3.15 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:

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

At the end of the period, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the the average exchange rates of commercial bank where the enterprise regularly conducts transactions, as at the end of the accounting period.

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

3.17 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.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 Share capital

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.

3.18 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.

3.19 Advances from customers buying inventory properties

Payments received from customers as deposits for the purchase of 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 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.

3.20 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:

Revenue from sale of inventory properties

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

Rental income

Periodic rental income

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 Revenue recognition (continued)

Sale of goods

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

Rendering 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 in cash, distributed income is recognised as financial income in the 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 with assets, distributed income is recognised as revenue in the separate income statement.

Interest

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

Dividends

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

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 separate balance sheet.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.21 *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 preliminary finalisation are recognised as the cost of goods sold, or as a reduction in other income, in the separate income statement. Capital contribution received from counterparties under investment/business cooperation contracts are recognised in the liability section in the separate balance sheet if the Company has obligations to repay those capital contributions.

3.22 *Construction contract*

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

3.23 *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 separate balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the 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 its current tax assets and liabilities on a net basis.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the 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:

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.23 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

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

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

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each separate balance sheet date and reduced to the extent that it is probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilized. Previously unrecognised deferred income 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 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 offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on:

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.24 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.

Company's business segment is derived from sales of inventory properties and render of services. Management defines the Company's geographical segments to be based on the location of the Company's assets.

3.25 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 members of the family of any such individual.

3.26 Bond issuance transaction cost

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

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Currency: million VND	
	30 June 2026	31 December 2025 (Reclassified)
Cash on hand	298	537
Cash at banks	36,476,842	16,942,002
Cash equivalents	4,082,519	30,390,028
TOTAL	40,559,659	47,332,567

Cash equivalents as at 30 June 2026 comprise bank deposits in VND at commercial banks and financial institutions with terms from 1 month to 3 months, earning interests at rates ranging from 1.9% to 4.75% per annum (as at 31 December 2025: from 1.9% to 4.75% per annum).

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS Quarter II 2026

5. HELD-FOR-TRADING SECURITIES

5.1 Short-term

Currency: million VND

	30 June 2026	31 December 2025 (Reclassified)
Short-term loan to related parties (Note 29)	15,285,815	14,950,257
Short-term loan to other parties (Note 29)	245,975	231,968
Short-term bank deposits	1,391,715	1,352,185
TOTAL	16,923,505	16,534,410

5.1 Long-term

	30 June 2026	31 December 2025 (Reclassified)
Long-term loan to related parties (Note 29)	46,299,202	6,859,550
Long-term loan to other parties (Note 29)	54	1,308
Long-term bank deposits	1,000	1,000
TOTAL	46,300,256	6,861,858

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS

6.1 Short-term trade receivables

Currency: million VND

	30 June 2026	31 December 2025
Sale of real estates	7,553,827	6,669,543
Rendering construction and related services	3,580,531	1,507,246
Rendering management services and sales consulting services	6,255,201	5,489,490
Disposal of investments	2,059,537	2,008,843
Rendering real estate management services	491,912	484,798
Leasing activities and rendering related services	22,165	154,459
Others	735,187	261,073
TOTAL	20,698,360	16,575,452
<i>In which:</i>		
Trade receivables from others	14,511,498	12,054,772
Trade receivables from related parties (Note 29)	6,186,862	4,520,680
Provision for doubtful short-term trade receivables	(88,626)	(73,832)

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS Quarter II 2026

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS (continued)

6.2 Short-term advances to suppliers

	Currency: million VND	
	30 June 2026	31 December 2025 (Reclassified)
Short-term advances to other suppliers	64,813,054	24,741,295
Short-term advances to related parties (Note 29)	63,699,332	36,621,431
TOTAL	128,512,386	61,362,726
Provision for doubtful advances to suppliers	(2,732)	(2,732)

7. OTHER RECEIVABLES

	Currency: million VND	
	30 June 2026	31 December 2025
Short-term		
Advances for land clearance	72,357,844	64,213,983
Advance under Business and Investment Co-operation contracts (i)	17,375,803	12,792,174
Receivables from loan, bond interest and other contract	11,409,864	5,200,802
Receivables form collection and payment on behalf	5,630,987	1,853,485
Short-term deposits, mortgage	14,783	14,766
Others	289,182	187,659
TOTAL	107,078,463	84,262,869

<i>In which:</i>		
Receivables from other parties	95,452,967	83,007,336
Receivables from related parties (Note 29)	11,625,496	1,255,533

Long-term

Deposit, capital contribution for Business and Investment Co-operation contracts (ii)	16,351,225	14,943,726
Deposit for retail purpose	5,018	9,389
Others	178,626	166,151

TOTAL	16,534,869	15,119,266
--------------	-------------------	-------------------

In which:

Receivables from other parties	480,706	166,084
--------------------------------	---------	---------

Receivables from related parties (Note 29)	16,054,163	14,953,182
--	------------	------------

(i) There are the advances to counterparties pursuant for Business and Investment Co-operation contracts.

(ii) Mainly include capital contributions under Business and Investment cooperation contracts in order to invest and develop a number of real estate projects and other assets.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter II 2026

8. INVENTORIES

	30 June 2026		31 December 2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Inventory properties under construction (i)	100,088,716	-	54,206,827	-
Work in progress (ii)	5,474,797	-	4,565,758	-
Completed inventory properties	3,762,457	(1,244)	4,474,598	(1,244)
Others	378,400	(1,271)	187,433	(1,271)
TOTAL	109,704,370	(2,515)	63,434,616	(2,515)

(i) Mainly includes land use fee, construction and development costs for apartments, villas for sale.

(ii) Includes the costs incurred related to the rendering of general constructor services, consultancy services to investors of projects.

9. UNALLOCATED EXPENSES

	Currency: million VND	
	30 June 2026	31 December 2025
Short-term		
Selling expenses related to inventory properties not yet handed over	899,857	478,392
Bond management service fees	778,612	502,068
Others Short-term prepaid expenses	73,144	72,794
TOTAL	1,751,613	1,053,254
Long-term		
Land rental fee	581,891	678,734
Tools and supplies	84,404	78,785
Others	162,284	133,833
TOTAL	828,579	891,352

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS Quarter II 2026

10. OTHER ASSETS

Currency: million VND

30 June 2026 31 December 2025

Short-term			
Deposits for investment purpose (i)	75,051,900	76,673,212	
Others	1,826	401,826	
TOTAL	75,053,726	77,075,038	
<i>In which:</i>			
Deposits to other parties	63,053,726	65,075,038	
Deposits to related parties (Note 29)	12,000,000	12,000,000	
Long-term			
Deposits for investment purpose (i)	55,415,736	60,580,736	
Deposits for commercial purpose (ii)	1,032,337	1,032,337	
Others	-	3,780	
TOTAL	56,448,073	61,616,853	
<i>In which:</i>			
Deposits to others	17,105,069	17,108,849	
Deposits to related parties (Note 29)	39,343,004	44,508,004	
(i) Deposits to a number of counterparties and affiliates to acquire shares/capital contributions and for project transfer/project development of some potential real-estate projects.			
(ii) Deposits to a partner relating to future contractual agreements for the procurement of goods.			

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Currency: million VND					
	<i>Buildings and structures</i>	<i>Machinery and equipment</i>	<i>Means of transportation</i>	<i>Office equipment</i>	<i>Others</i>	<i>Total</i>
Cost:						
As at 31 December 2025	3,976,652	1,072,530	78,452	23,607	52,539	5,203,780
(Reclassified)						
Newly purchased	-	19,511	7,760	128	29,307	56,706
Newly constructed	-	19,603	12	-	41	19,615
Disposal	(131)	(49,624)	(4,940)	(39)	(5,817)	(60,551)
Reclassify	(46,390)	(539)	(429)	(190)	3,900	2,366
As at 30 June 2026	3,930,131	1,061,481	80,855	23,506	79,970	5,175,943
Accumulated depreciation:						
As at 31 December 2025	215,182	414,931	21,999	22,535	19,167	693,814
(Reclassified)						
Depreciation for this period	50,409	72,979	5,334	320	5,271	134,313
Disposal	(38)	(31,559)	(830)	(39)	(972)	(33,438)
Reclassify	(7,520)	(16,004)	(337)	(168)	(4)	(24,033)
As at 30 June 2026	258,033	440,347	26,166	22,648	23,462	770,656
Net carrying amount:						
As at 31 December 2025	3,761,470	657,599	56,453	1,072	33,372	4,509,966
As at 30 June 2026	3,672,098	621,134	54,689	858	56,508	4,405,287

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

12. INVESTMENT PROPERTIES

Currency: million VND

	Land use rights, buildings and structures	Machinery and equipment	Total
Cost:			
As at 31 December 2025	4,563,933	855,594	5,419,527
Construction completed	473,449	29,477	502,926
Others	(465,973)	(29,131)	(495,104)
As at 30 June 2026	4,571,408	855,942	5,427,350
Accumulated depreciation:			
As at 31 December 2025	1,973,559	552,840	2,526,399
Depreciation for this period	57,451	32,374	89,825
Others	(17,768)	(6,589)	(24,357)
As at 30 June 2026	1,989,974	573,233	2,586,475
Net carrying amount:			
As at 31 December 2025	2,590,374	302,754	2,893,128
As at 30 June 2026	2,558,166	282,709	2,840,875

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

13. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	Currency: million VND	
	30 June 2026	31 December 2025
Dream City project	885,920	979,983
Dai An project	1,673,349	1,329,586
Phuoc Vinh Tay project	10,092,425	7,043,566
Cam Ranh Bay Urban Area Project	1,902,793	2,047,059
Global Gate Ha Long project	2,681,997	1,026,287
Others	2,491,407	1,573,132
TOTAL	19,727,891	13,999,613

14. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

	Currency: million VND			
	30 June 2026		31 December 2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Investments in subsidiaries (Note 14.1)	108,925,316	(235,586)	90,962,610	(235,586)
Investments in joint ventures and associates (Note 14.2)	87,991	-	87,991	-
Investments in other entities (Note 14.3)	33,224,907	-	20,198,121	-
Held-to-maturity investments	46,300,256	-	6,861,858	-
TOTAL	188,538,470	(235,586)	118,110,580	(235,586)

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

14. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS (continued)

14.1 Investment in subsidiaries

Details of the Company's subsidiaries, the direct and indirect voting rights and the direct and indirect equity interest of the Company in those subsidiaries are represented in Note 1.

	30 June 2026			31 December 2025		
	Number of shares	Amount (*) (million VND)	Direct ownership	Number of shares	Amount (*) (million VND)	Direct ownership
VHIZ JSC	-	-	-	17,340,000	173,400	51.00%
VHIZ Hai Phong JSC	773,160,000	7,731,600	51.00%	773,160,000	7,731,600	51.00%
VHIZ Ha Tinh JSC	153,000,000	10,030,000	87.22%	1,003,000,000	10,030,000	87.22%
Ecology JSC	230,437,848	5,129,226	98.18%	230,437,848	5,129,226	98.18%
Can Gio JSC	2,820,966,296	33,399,563	43.69%	2,820,966,296	33,399,563	43.69%
Royal City JSC	42,905,000	1,454,627	96.85%	42,905,000	1,454,627	96.85%
GS Cu Chi JSC	32,217,673	1,180,897	98.00%	32,217,673	1,180,897	98.00%
Millenium LLC	(**)	855,960	100.00%	(**)	855,960	100.00%
Delta JSC	484,030,000	6,796,380	49.90%	334,330,000	5,299,380	49.90%
Muoi Cam Ranh JSC	5,940,000	3,435,600	99.00%	5,940,000	3,435,600	99.00%
Cam Ranh JSC	173,471,251	4,924,850	46.26%	173,471,251	4,924,850	46.26%
Green City JSC	30,105,000	605,758	4.50%	30,105,000	605,758	4.50%
Vincons JSC	9,900,000	99,000	99.00%	99,000,000	99,000	99.00%
Vincons Windows JSC	9,900,000	990,000	99.00%	9,900,000	990,000	99.00%
Hiep Thanh Cong JSC	2,651,390	14,700	49.00%	2,651,390	14,700	49.00%
Ca Tam JSC	3,102,948	43,821	48.67%	3,102,948	43,821	48.67%
Berjaya Vietnam International University Town LLC	1,194,915,254	12,533,946	62.97%	5,084,746	50,847	0.25%
Vinh Xanh 1 LLC	(**)	3,871,625	99.74%	(**)	3,871,625	99.74%
Vinh Xanh 2 LLC	(**)	4,324,324	99.77%	(**)	4,324,324	99.77%
VinES JSC	96,962,439	6,054,000	49.22%	96,962,439	6,054,000	49.22%
Huong Duong LLC	(**)	5,276,039	33%	(**)	1,293,432	13.63%
Nam Trang Cat LLC	(**)	173,400	51%	-	-	-
TOTAL		108,925,316			90,962,610	

(*) As at 30 June 2026, the Company is in the process of determining the fair value of these investments.

(**) These are limited liability companies.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

14. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS (continued)

14.2 Investments in joint ventures and associates

	30 June 2026				31 December 2025			
	Number of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Amount (million VND) (*)	Number of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Amount (million VND)
VIN3S JSC	8,799,063	47.51%	47.51%	87,991	8,799,063	47.51%	47.51%	87,991
TOTAL				87,991				87,991

14.3 Investments in other entities

14.3.1 Investment in other entities

	30 June 2026				31 December 2025			
	Number of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Amount (million VND) (*)	Number of shares	Voting right (%)	Equity interest (%)	Amount (million VND)
Thang Long Real Estate Trading Investment JSC ("Thang Long Real Estate JSC")	500,000	10.00%	10.00%	13,500	500,000	10.00%	10.00%	13,500
Phat Loc Commercial Investment Trading LLC ("Phat Loc LLC")	-	-	-	-	(**)	-	51.00%	342,909
S-Vin Real Estate JSC	34,362,042	9.45%	9.45%	343,621	34,362,042	9.45%	9.45%	343,621
MV2 Vietnam Real Estate JSC	208,143,374	21.90%	21.90%	2,081,434	208,143,374	21.90%	21.90%	2,081,434
Newlife Trading Service Entertainment JSC	4,999,500	9.90%	9.90%	49,995	4,999,500	9.90%	9.90%	49,995
VYHT Joint Stock Company	283,634,480	19.93%	19.93%	2,836,346	283,634,480	19.93%	19.93%	2,836,346
NVY Viet Nam Development Joint Stock Company	232,677,914	19.91%	19.91%	2,326,778	232,677,914	19.91%	19.91%	2,326,778
Hoang Long JSC	(**)	1.46%	1.46%	76,360	(**)	1.46%	1.46%	76,360
TOTAL				7,728,034				8,070,943

(*) As at 30 June 2026, the Company is in the process of determining the fair value of these investments.

(**) These are limited liability companies

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

14. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS (continued)

14.3.2 Others long-term investment

	30 June 2026	31 December 2025 (Reclassified)
--	--------------	------------------------------------

Capital contribution for the purpose of investment and business cooperation with related parties.
(Notes 29)

	25,496,873	14,370,659
TỔNG CỘNG	25,496,873	14,370,659

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

15.1 Short-term trade payables

Currency: million VND

	30 June 2026	31 December 2025
Short-term trade payables	9,673,285	7,305,717
Trade payables to related parties (Note 29)	4,702,215	2,801,693
TOTAL	14,375,500	10,107,410

15.2 Short-term advances from customers

Currency: million VND

	30 June 2026	31 December 2025
Advances from customers under sales and purchase agreements (i)	46,014,769	45,328,628
Advances from customers for construction services	135,671,511	105,592,034
Advances from sale consultancy agreements	381,280	623,707
TOTAL	182,067,560	151,544,369

In which:

Advances from others	54,505,835	58,034,997
Advances from related parties (Note 29)	127,561,725	93,509,372

(i) These mainly represent advances to purchase apartments, villas and shophouses from customers.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

16. STATUTORY OBLIGATIONS

Currency: million VND

	Opening balance	Payable for the period	Payment made in the period	Closing balance
Payables				
Corporate income tax	2,856,682	5,255,676	(2,866,125)	5,246,233
Personal income tax	36,278	302,231	(295,379)	43,691
Value-added tax	2,294,259	3,582,378	(5,795,414)	81,864
Other taxes	449,826	615,782	(700,480)	365,128
TOTAL	5,637,045	9,756,067	(9,657,398)	5,736,916

17. ACCRUED EXPENSES

Currency: million VND

30 June 2026 31 December 2025

Short-term			
Accrued costs for operated investment property and handed over inventory properties		10,829,278	17,154,711
Accrued construction costs		15,314,167	9,866,760
Accrued commission fees and other expenses related to inventory properties		1,792,729	3,231,058
Accrued bond and loan interest expenses		1,624,591	2,441,982
Others		138,692	609,143
TOTAL		29,699,457	33,303,654
<i>In which:</i>			
Short-term accrual to others		29,202,392	27,603,242
Short-term accrual to related parties		497,065	5,700,412
Long-term			
Accrued loan interest expenses		-	22,077
TOTAL		-	22,077
<i>In which:</i>			
Long-term accrual to others		-	22,077
Long-term accrual to related parties		-	-
18. DEFERRED REVENUE			
			Currency: million VND
		30 June 2026	31 December 2025
Short-term			
Deferred revenue from real estate management service		229,504	231,089
Deferred revenue from leasing service		4,917	7,082
TOTAL		234,421	238,171
Long-term			
Deferred revenue from real estate management service		190,177	210,034
Deferred revenue from other services		-	3,531
TOTAL		190,177	213,565

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

19. OTHER PAYABLES

Currency: million VND

30 June 2026 31 December 2025

Short-term		
Deposits and other agreements related to real estate Projects (i)	49,515,436	11,056,540
Deposits under Business and Investment Co-operation Contracts (ii)	2,092,863	9,467,571
Deposits for transfer of investments (iii)	736,376	7,000,362
Apartment maintenance funds held on behalf of customers (iv)	1,360,767	1,353,177
Deposits from agents and tenants	402,492	487,130
Payables for Business and Investment Co-operation Contracts	7,151,742	8,037,079
Payables for receipt on behalf	61,955,756	34,121,067
Others	188,254	3,117,683

TOTAL

123,403,686	74,640,609
--------------------	-------------------

In which:

Short-term payables to others	61,936,049	30,601,859
Short-term payables to related parties (Note 29)	61,467,637	44,038,750

Long-term

Deposits under business and investment co-operation contracts (ii)	66,402,011	26,487,097
Deposits of transferring assets	833,337	833,337
Others	102,756	38,349

TOTAL

67,338,104	27,358,783
-------------------	-------------------

In which:

Short-term payables to others	45,782,378	24,468,348
Short-term payables to related parties (Note 29)	21,555,726	2,890,435

(i) These pertain to cash receipts under deposits and other agreements from customers and corporate counterparties related.

(ii) These pertain to deposits from a number of affiliates/counterparties pursuant to Business and Investment Co-operation Contracts for purpose of operating and transferring co-operation of apartments, villas, shopping mall, school and hotel components of some company's Project.

(iii) These are deposits from counterparties for the purpose of transferring Company's investments.

(iv) These pertain to maintenance fund held on behalf of customers of the company's real estate projects, which will be handed over to Building Management Boards.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

20. LOAN AND DEBT

Currency: million VND

	30 June 2026		31 December 2025	
	Balance	Payable amount	Balance	Payable amount
Short-term				
Corporate bonds (Notes 21.2)	6,072,128	6,072,128	10,559,336	10,559,336
Short term loans from banks	29,487,559	29,487,559	16,652,185	16,652,185
Loans from corporate counterparties (Note 21.1)	297,550	297,550	-	-
Loans from related parties (Note 29)	10,954,778	10,954,778	12,442,631	12,442,631
	46,812,015	46,812,015	39,654,152	39,654,152
Long-term				
Corporate bonds (Note 21.2)	69,620,082	69,620,082	33,175,997	33,175,997
Loans from corporate counterparties (Note 21.1)	-	-	297,550	297,550
			9,928,127	9,928,127
Loans from related parties (Note 29)	9,831,981	9,831,981		
Loans from banks	33,977,087	33,977,087	29,125,302	29,125,302
TOTAL	113,429,150	113,429,150	72,866,976	72,866,976

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

20. LOANS AND DEBT (continued)

20.1 Loans from corporate counterparties

Loans from counterparties comprise:

- Loans from counterparties with total principal of VND 297 billion, bearing the interest rate at 12% per annum and maturity date is in 2027.

20.2 Corporate bonds

	Currency: million VND	
	30 June 2026	31 December 2025
Coporate bonds	75,692,210	43,735,333
<i>In Which:</i>		
Current portion of Long-term corporate bonds	(6,072,128)	(10,559,336)
TOTAL	69,620,082	33,175,997

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

20. LOANS AND DEBT (continued)

20.2 Corporate bonds (continued)

Currency: million VND

Underwriter	Ending balance	Maturity date	Interest rate	Collateral
	2,087,144	November 2026	Floating interest rate of 9.28%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	None
	3,984,984	March 2027	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	None
Techcom Securities Joint Stock Company	1,983,129	October 2027	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	None
	1,983,643	November 2027	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
	10,421,000	December 2027	Fixed interest rate of 12%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
VPS Securities Joint Stock Company	14,149,001	June 2028	Fixed interest rate of 12.5%/year for the first 4 bond terms, floating rate for the following terms, Interest is paid every three months	(i)
	5,917,572	October 2028	Fixed interest rate of 12.5%/year for the first 2 bond terms, floating rate for the following terms, Interest is paid every three months	(i)
	6,924,615	November 2028	Fixed interest rate of 11%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
	4,443,663	December 2028	Fixed interest rate of 12 % for the first 2 bond terms, floating rate for the following terms, Interest is paid every three months	(i)
	7,911,148	January 2029	Fixed interest rate of 11%/year throughout the bond term, Interest is paid every three months	(i)
	8,867,111	May 2029	Fixed interest rate of 12.5%/year for the first 2 bond terms, floating rate for the following terms, Interest is paid every three months	(i)
Techcom Securities Joint Stock Company	2,955,161	June 2029	Fixed interest rate of 12.5%/year for the first 2 bond terms, floating rate for the following terms, Interest is paid every three months	(i)
BIDV Securities Joint Stock Company	1,109,000	June 2029	Fixed interest rate of 12.5%/year throughout the bond term, Interest is paid every six months	(i)
Techcom Securities Joint Stock Company	2,955,039	August 2029	Fixed interest rate of 12.5%/year for the first 2 bond terms, floating rate for the following terms, Interest is paid every three months	(i)
TOTAL	75,692,210			

(i) As at 30 June 2026, Collateral of this bond includes a real-estate project and other assets.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

21. LONG-TERM PROVISION

The long term provision balance at 30 June 2026 mainly include provisions related to a deposit for payments under commercial purchase contracts, provision for warranty costs for construction contracts and for inventory properties in accordance with the warranty clause in the sales and purchase agreements.

22. OWNERS' EQUITY

22.1 Increase and decrease in owners' equity

Currency: million VND

	Issued share capital	Share premium	Treasury shares	Equity's Other Fund	Undistributed earnings	Total
Previous year						
As at 01 January 2025	41,074,120	(7,050,610)	-	30,000	102,788,023	136,841,533
- Reacquisition of treasury shares	-	-	-	5,000	(5,000)	-
- Net profit for the period	-	-	-	-	35,890,163	35,890,163
As at 31 December 2025	41,074,120	(7,050,610)	-	35,000	138,673,186	172,731,696
Current year						
As at 01 January 2025	41,074,120	(7,050,610)	-	35,000	138,668,186	172,731,696
- Appropriation to other reserves	-	-	-	5,000	-	5,000
- Cash dividends declared	-	-	-	-	(24,644,472)	(24,644,472)
- Net profit for the period	-	-	-	-	34,572,174	34,572,174
As at 30 June 2026	41,074,120	(7,050,610)	-	40,000	148,595,888	182,659,398

Pursuant to Resolution No. 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-VHM dated April 21, 2026, the General Meeting of Shareholders of the Company approved the dividend distribution plan from cumulative profit after-tax profits as of December 31, 2025, as follows:

- Cash dividend: 60% of charter capital, equivalent to VND 24,644.472 billion. This dividend will be paid on July 2027
- Stock dividend: 100% ratio (shareholders owning 1 share will receive 1 additional new share). The Company is currently in the process of paying the dividend.

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

22. OWNERS' EQUITY (continued)

22.2 Ordinary shares and preference shares

Unit: million VND

	30 June 2026	31 December 2025
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	-	-
Treasury shares	-	-
Ordinary shares	-	-
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: VND10,000 per share.

23. REVENUES

23.1 Revenue from sale of goods and rendering of services

Currency: million VND
Quarter II 2026 Quarter II 2025

Gross revenue	14,478,251	13,260,638
<i>In which:</i>		
Revenue from sales of inventory properties	2,583,805	5,281,050
Revenue from rendering management, sale consultancy and project development services	4,107,587	3,227,680
Revenue from general construction, design consultancy, supervisor services and others	7,786,859	4,751,908

Deductions	(214)	-
-------------------	--------------	----------

Net revenue	14,478,037	13,260,638
--------------------	-------------------	-------------------

24.2 Finance income

	Currency: million VND	
	Quarter II 2026	Quarter II 2025
Income from Business and Investment Co-operation contracts	14,372,168	12,662,680
Interest income from deposits and loans	1,030,372	1,380,801
Other finance income	141,251	163,084
TOTAL	15,543,791	14,206,565

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

25. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Currency: million VND	
	Quarter II 2026	Quarter II 2025
Cost of inventory properties sold	775,113	4,357,499
Cost of rendering management, sale consultancy and project development services	1,383,349	2,788,571
Cost of general construction, design consultancy, supervisor services and others	4,558,397	2,797,893
TOTAL	6,716,859	9,943,963

26. FINANCE EXPENSES

	Currency: million VND	
	Quarter II 2026	Quarter II 2025
Loan interest and bond issuance expenses	2,954,238	3,121,907
Other finance expenses	421,274	237,223
TOTAL	3,375,512	3,359,129

27. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Currency: million VND	
	Quarter II 2026	Quarter II 2025
Selling expenses		
Commission	108,978	12,106
Labour costs	8,467	6,355
Marketing costs	53,597	8,617
Others	1,800	3,277
TOTAL	172,842	30,355
General and administrative expenses		
Labour costs	89,644	56,653
Depreciation and amortisation	6,988	3,506
Administrative expenses	208,130	397,192
Donation	539,606	-
Others	14,226	76,858
TOTAL	858,594	534,210

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

28. CORPORATE INCOME TAX

The corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable profits (in 2025: 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 Separate financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

CIT expense

	Currency: VND	
	Quarter II 2026	Quarter II 2025
Current CIT expense/incomes	(1,050,162)	167,678
Deferred tax income	17,829	30,360
TOTAL	(1,032,333)	198,038

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Currency: million VND

Related parties	Relationship	Transactions	30 June 2026	31 December 2025
Short-term trade receivables (Note 6.1)				
Thai Son JSC	Subsidiary	Receivables from share transfer	2,059,537	2,008,690
		Receivables from management services	8,585	32,945
		Other receivables	8,856	2,348
Vingroup	Parent company	Receivables from revenue sharing from education activity and related services	215,904	
		Other receivables	1,064,837	218,729
Can Gio JSC	Subsidiary	Receivables from management services, sales consultant services, and others	99,099	1,227,992
VEFAC JSC	Affiliate	Receivables from management services, sales consultant services, and others	240,769	4,082
Other affiliates		Other receivables	2,489,275	960,977
			6,186,862	4,520,680

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Currency: million VND

Short-term advances to suppliers (Note 6.2)

	Vincons JSC	Subsidiary	Advances for construction service	63,636,912	36,437,551
Vinfast trading	Affiliate	Advances for management fee	37,899	67,631	
Other affiliates		Other advances	24,521	1,080,552	
				63,699,332	36,621,431

Short-term Loan receivables (Note 5)

Details of short-term loan receivables as at 30 June 2026 as below:

Related parties	Relationship	Amount million VND	Interest rate % per annum	Collateral
Thai Son JSC	Subsidiary	4,924,350	12%	None
Green City JSC	Subsidiary	3,869,331	12%	None
GS Cu Chi JSC	Subsidiary	3,152,717	12%	None
VHIZ Hai Phong	Subsidiary	1,891,073	12%	None
Bao Lai JSC	Subsidiary	745,443	11%-12%	None
Other affiliates		702,901		
		15,285,815		

Details of long-term loan receivables as at 30 June 2026 as below:

Related parties	Relationship	Amount million VND	Interest rate % per annum	Collateral
Green City JSC	Subsidiary	3,263,892	12%	None
Can Gio JSC	Subsidiary	38,332,094	12%	None
VHIZ Hai Phong	Subsidiary	654,000	12%	None
Delta JSC	Subsidiary	2,061,259	12%	None
Other affiliates		1,987,957	11%-12%	None
		46,299,202		

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Currency: million VND

Other short-term receivables (Note 7)

Related parties	Relationship	Description	30 June 2026	31 December 2025
Thai Son JSC	Subsidiary	Receivables from shared profit of Business and Investment Co-operation Contract	74,293	74,293
VEFAC JSC	Affiliate	Receivable on behalf of Capital contribution for Business and Investment Co-operation Contract	1,845,160	940,692
Green City JSC	Subsidiary	Co-operation Contract	1,264	3,760
Can Gio JSC	Subsidiary	Receivable from dividends	4,369,505	
Ecology JSC	Subsidiary	Receivable from dividends	4,909,200	
Other affiliates		Other receivables	222,298	426,074
			11,625,496	1,255,533

Other long-term receivables (Note 7)

Vingroup JSC	Parent company	Capital contribution and deposit for investment, business cooperation, and project development	16,049,382	14,943,726
Other affiliates		Other receivables	4,781	9,456
			16,054,163	14,953,182

Other non-current assets (Notes 10)

Phu Quoc Tourism JSC	Affiliate	Deposit for project transferring	12,000,000	12,000,000
			12,000,000	12,000,000

Currency: million VND

Other current assets (Notes 10)

Vingroup	Parent company	Deposit for project transferring	23,037,000	28,202,000
Ecology JSC	Subsidiary	Deposit for share transferring	15,000,000	15,000,000
Other affiliates		Deposit for project	1,306,004	1,306,004
			39,343,004	44,508,004

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONTINUED)

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

Currency: million VND

<i>Other long-term investment</i> (Thuyết minh số 14.3.2)		30 June 2026	31 December 2025
Vingroup JSC	Parent company	12,127,178	12,127,178
Vinpearl JSC	Affiliate	13,369,695	2,243,481
		25,496,873	12,127,178
<i>Short – term trade payables</i> (Note 15.1)			
Vingroup JSC	Parent company	407,138	489,472
Vincons			
Construction	Subsidiary	3,139,542	1,742,160
Vincom retail operate JSC	Affiliate	9,404	31,201
Vincons			
Windows JSC	Subsidiary	171,779	191,943
Other affiliates		974,352	346,917
		4,702,215	2,801,693
<i>Short – term advances from customers</i> (Note 15.2)			
Can Gio JSC	Subsidiary		
Vinpearl JSC	Affiliate	76,742,396	76,742,396
Green City JSC	Subsidiary	16,480,000	-
Vingroup JSC	Parent company	2,604,692	2,682,665
Berjaya University JSC	Subsidiary	16,296,729	1,387,219
Other Affiliates		12,486,496	-
		2,951,412	197,092
		127,561,725	93,509,372

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONTINUED)

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

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>	<i>Description</i>	<i>30 June 2026</i>	<i>31 December 2025</i>
<i>Other short – term payables (Note 19)</i>				
Vingroup JSC	Parent company	Payable on behalf	58,148,812	29,061,909
Benjaia JSC	Subsidiary	Deposit received from investment	-	5,129,226
Vinschool JSC	Affiliate	cooperation contract Payable for Business and Investment Co-operation Contract	-	-
Velac JSC	Affiliate	Obligations payable under Investment and business cooperation contracts	736,376	736,376
Other Affiliates		Other payables	1,325,275	1,389,420
			1,257,174	7,721,819
			61,467,637	44,038,750
<i>Other long-term payables (Note 19)</i>				
Vincom Retail Operates JSC	Affiliate	Deposit received for investment cooperation contract	726,898	1,560,235
Vinnmec	Affiliate	Deposit received for investment cooperation contract	18,325,000	-
Vincom Retail JSC	Affiliate	Deposit received for investment cooperation contract	1,330,200	1,330,200
Other Affiliates		Other long-term payables	1,173,628	-
			21,555,726	2,890,435

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

29. BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONTINUED)

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

Currency: million VND

Details of short-term loan payables as at 30 June 2026 as below (Note 20):

Related parties	Relationship	Amount million VND	Interest rate % per annum	Maturity date	Collateral
Metropolis JSC	Subsidiary	28,778	12%	2026- 2027	None
Berjaya JSC	Subsidiary	9,425,000	12%	2027	None
Cam Ranh Investment JSC	Subsidiary	1,133,000	12%	2026- 2027	None
Vinhomes Industrial zone- Ha Tinh JSC	Subsidiary	248,500	12%	2027	None
Truong Thinh JSC	Subsidiary	119,500	12%	2027	None
		10,954,778			

Details of long-term loan payables as at 30 June 2026 as below:

Related parties	Relationship	Amount million VND	Interest rate % per annum	Maturity date	Collateral
Thai Son JSC	Subsidiary	4,334,030	12%	2027	None
VINES LLC	Subsidiary	2,119,000	12%	2027	None
Ecology JSC	Subsidiary	55,000	12%	2027	None
Millennium JSC	Subsidiary	1,891,000	12%	2027	None
Vinhomes Industrial zone- Ha Tinh JSC	Subsidiary	676,000	12%	2027	None
Metropolis JSC	Subsidiary	4,000	12%	2027	None
Others		752,921	12%	2027	None
		9,831,981			

Vinhomes Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued) Quarter II 2026

30. COMPARATIVE INFORMATION

Some of the corresponding data in the financial statements as of 31 December 2025, have been reclassified in according to guidance at Circular 99 which applied from 01 January 2026 as follows:

Statement of financial position as of 31 December 2025:

Currency: VND million

CODE	31 December 2025 (as presented previously)	Reclassified	31 December 2025 (as reclassified)
A. CURRENT ASSETS			
I. Cash and cash equivalents			
Cash	47,738,170	(405,603)	47,332,567
Cash equivalents	16,948,142	(5,603)	16,942,539
	30,790,028	(400,000)	30,390,028
II. Short-term investments			
Held-to-maturity investments	1,352,185	18,250,337	19,602,522
Short-term other investments	1,352,185	15,182,225	16,534,410
	-	3,068,112	3,068,112
III. Current accounts receivable	102,513,208	(18,250,339)	84,262,869
Short-term loan receivable	13,176,915	(13,176,915)	-
Other short-term receivables	89,336,293	(5,073,424)	84,262,869
V. Other current assets			
Other current assets	76,673,212	401,826	77,075,038
	76,673,212	401,826	77,075,038
B. NON-CURRENT ASSETS			
I. Long-term receivables	36,652,626	(21,231,517)	15,119,266
Other long-term receivables	29,791,768	(14,672,502)	15,119,266
Long-term loan receivable	6,860,858	(6,860,858)	-
II. Fixed assets			
Cost	4,804,233	399,546	5,203,779
Accumulated depreciation	(596,110)	(97,704)	(693,814)
V. Long-term investments			
Investments in other entities	8,071,943	21,231,517	27,059,979
Held to maturity investments	8,070,943	14,370,659	22,441,602
	1,000	6,860,858	6,861,858
VI. Other long-term assets			
Other long-term assets	61,613,074	3,779	61,616,853
	61,613,074	3,779	61,616,853

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter II 2026

31. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There is no matter or circumstance that has arisen since the separate balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the separate financial statements of the Company.



Nguyen Thi Thu Thao
Preparer



Do Duc Hieu
Chief Accountant



Approved, 30 July 2026

Nguyen Thi Hang
Chief Executive Officer

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 3007/CBTT-VHM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Vinhomes

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

2. Nội dung thông tin Công bố:

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

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

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

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

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



☐ Có

☒ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2025
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

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



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng



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

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

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II NĂM 2026

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

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

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (*Ho Chi Minh Stock
Exchange*)

- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (*Hanoi Stock Exchange*)

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

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

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

Chỉ tiêu/ Description	Quý II 2026/ Quarter II 2026	Quý II 2025/ Quarter II 2025	Chênh lệch/ Difference	%	Giải thích (Explanation)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất (Consolidated financial report's Net profit after tax)	26.466.595	8.225.399	18.241.196	222,8	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng (Separate financial report's Net profit after tax)	17.511.384	14.079.212	3.432.172	24,4	(ii)

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

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

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

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

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

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

- Chi phí tài chính tăng 1.850 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng số dư vay so với kỳ trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;

Financial expenses increased by VND 1,850 billion, mainly due to the increase in loan balances compared to the same period to serve business activities;

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

Current corporate income tax expenses increased by VND 5.721 billion due to the increase of taxable profit.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên /As above.
- Lưu / Archived

Người đại diện theo pháp luật/

Legal representative



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Chu Hằng

