Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 56

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("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 4103007607 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 8 năm 2007 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0305173688 ngày 29 tháng 3 năm 2016. Công ty cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi sau đó, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 vào ngày 24 tháng 12 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển dự án bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Vũ Quyết Thắng	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Minh Thu	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Bùi Thu Trang	Trưởng Ban
Ông Bùi Quang Thế	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên

TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Tổng Giám đốc và người đại diện theo pháp luật của công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Vũ Quyết Thắng.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 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.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0305173688 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THÁI SƠN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Vũ Quyết Thắng

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

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 12805467/69483181/LR

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

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802 C.T.N.H.H. CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**49.112.411**	**35.659.900**
I. Tiền	***110***	***4***	**3.299**	***25.146***
1. Tiền	111		3.299	25.146
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	***5***	***5.105.072***	***5.860.326***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		5.105.072	5.860.326
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***20.967.750***	***24.234.999***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	2.295.047	2.267.985
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	2.113.216	624.930
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	16.704.461	21.487.058
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn	136	8	(144.974)	(144.974)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***9***	***5.100.596***	***3.090.854***
1. Hàng tồn kho	141		5.100.596	3.090.854
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***17.935.694***	***2.448.575***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	118.422	159.693
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		14.891	57.102
3. Tài sản ngắn hạn khác	165	11	17.802.381	2.231.780

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		**51.884.244**	**45.504.935**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***-***	***220.709***
1. Phải thu dài hạn khác	215		-	220.709
II. Tài sản cố định	***220***	***12***	***148.879***	***155.891***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	148.879	155.891
Nguyên giá	222	12	208.964	209.219
Giá trị khấu hao lũy kế	223	12	(60.085)	(53.328)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***13***	***1.312.055***	***1.833.712***
1. Nguyên giá	241	13	3.556.027	4.129.518
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242	13	(2.243.972)	(2.295.806)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***2.487.739***	***5.544.899***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	2.487.739	5.544.899
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***16***	***27.885.413***	***14.121.950***
1. Đầu tư vào công ty con	261		5.000	5.000
2. Đầu tư vào đơn vị khác	263	16.1	12.604.798	13.746.475
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	16.1	(22.566)	(21.853)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	16.2	15.298.181	392.328
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***20.050.158***	***23.627.774***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	287.725	445.339
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	29.3	2.086	25.088
3. Tài sản dài hạn khác	274	11	19.760.347	23.157.347
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**100.996.655**	**81.164.835**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**70.902.835**	**62.301.841**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***35.113.961***	***33.161.167***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17.1	2.549.914	2.521.434
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17.2	103.819	2.413.733
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	2.443.405	236.397
4. Phải trả người lao động	315		24	51
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	4.310.126	3.332.742
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		166	83
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	20	3.750.068	5.019.015
8. Vay ngắn hạn	321	21	21.935.453	19.616.045
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	22	20.986	21.667
II. Nợ dài hạn	***330***		***35.788.874***	***29.140.674***
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	19	53.823	48.110
2. Phải trả dài hạn khác	338	20	15.672.661	16.495.095
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	21	20.002.846	12.552.647
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343	22	59.544	44.822
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**30.093.820**	**18.862.994**
1. Vốn cổ phần đã phát hành	411	23	13.500.000	13.500.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		13.500.000	13.500.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		16.593.820	5.362.994
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước*	*420a*		5.362.994	5.300.933
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		11.230.826	62.061
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**100.996.655**	**81.164.835**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Dung	Nguyễn Thị Dung	Vũ Quyết Thắng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước *(Trình bày lại)*
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24.1	3.752.529	481.174
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	24.1	3.752.529	481.174
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	2.491.906	249.847
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 – 11)	20		1.260.623	231.327
6. Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	24.2	(151.051)	(1.007.250)
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24.3	16.336.801	5.283.801
8. Chi phí tài chính	23	26	3.466.933	3.243.525
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*3.281.554*	*3.229.131*
9. Chi phí bán hàng	25	27	235.361	65.121
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	41.280	51.023
11. Lợi nhuậnthuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)	30		13.702.799	1.148.209
12. Thu nhập khác	31		(394)	6.905
13. Chi phí khác	32		7.726	15.337
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(8.120)	(8.432)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		13.694.679	1.139.777
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29.1	2.440.851	297.146
17. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52	29.3	23.002	(4.022)
18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN (60 = 50 – 51 – 52)	60		11.230.826	846.653

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Dung	Nguyễn Thị Dung	Vũ Quyết Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THÁI SƠN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước *(Trình bày lại)*
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**13.694.679**	**1.139.777**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		45.293	1.396.275
- Các khoản dự phòng	03		14.754	5.041
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(16.184.857)	(5.282.205)
- Chi phí đi vay (bao gồm chi phí phát hành)	06	26	3.281.554	3.229.131
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**851.423**	**488.019**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		475.295	(14.329.411)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.679.177	(242.041)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(2.407.605)	18.744.192
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		31.334	7.499
- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.544.302)	(2.073.990)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	18	(256.214)	(198.818)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(2.170.892)**	**2.395.450**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.714.584)	(326.710)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(16.313.111)	(55.246.825)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.786.599	41.062.666
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	25		(16.227.000)	(9.599.500)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	26		8.390.117	16.037.385
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.486.492	4.808.036
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(7.591.487)**	**(3.264.948)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước *(Trình bày lại)*
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		22.517.500	70.078.015
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(12.776.968)	(69.255.147)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**9.740.532**	**822.868**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**(21.847)**	**(46.630)**
Tiền đầu kỳ	**60**		**25.146**	**74.838**
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**4**	**3.299**	**28.208**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Dung	Nguyễn Thị Dung	Vũ Quyết Thắng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007607 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 22 tháng 8 năm 2007 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0305173688 ngày 29 tháng 3 năm 2016. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 vào ngày 24 tháng 12 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển dự án bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm 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 thông thường là trong vòng 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 1 (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 1 công ty con là Công ty TNHH Thương mại và Phát triển kinh doanh Sao Mai ("Công ty Sao Mai") (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1 công ty con). Chi tiết như sau:

TT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển kinh doanh Sao Mai	100	100	Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 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 nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ báo cáo*

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99").

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 99

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành 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 thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho 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 trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 31.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của 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 giữa niên độ trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

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

3.4. Các khoản phải thu

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

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

Đối với các khoản nợ phải thu mà không có các cơ sở đầy đủ, phù hợp chứng minh khả năng thu hồi hoặc xác định không có khả năng thu hồi, Công ty và các công ty con thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tối đa bằng giá trị khoản nợ đang theo dõi trên sổ kế toán.

Đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và Công ty và các công ty con có các cơ sở đầy đủ, phù hợp chứng minh khả năng thu hồi, bao gồm nhưng không giới hạn ở đánh giá tình hình tài chính của đối tượng phải thu, giá trị tài sản đảm bảo hoặc các cơ sở khác liên quan đến việc thu hồi nợ, Công ty và các công ty con thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo tỷ lệ xác định không thể thu hồi được hoặc tỷ lệ tương ứng với thời gian quá hạn của khoản nợ, tùy theo phương pháp nào phù hợp hơn.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các 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. Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

3.6 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

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 các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, 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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	47 năm
Máy móc, thiết bị	10 - 25 năm

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích.

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa, vật kiến trúc	43 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	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.

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

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

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

3.9 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao pgồm 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty có tham gia vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát.

Trường hợp Công ty là bên góp vốn và không có quyền đồng kiểm soát

Công ty căn cứ vào nội dung các điều khoản, bản chất của hợp đồng hợp tác kinh doanh để xác định khi Công ty không có quyền đồng kiểm soát hợp đồng hợp tác kinh doanh thì được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng hợp tác kinh doanh hay được hưởng lợi ích cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Nếu hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các bên tham gia được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng hợp tác kinh doanh thì các khoản vốn góp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh được ghi nhận và kế toán là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ *(Thuyết minh 16.1)*.

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

3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (tiếp theo)

Nếu hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các bên tham gia được hưởng lợi ích cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng hợp tác kinh doanh thì tùy theo bản chất của hợp đồng để kế toán như sau:

- Nếu bản chất là thuê tài sản (Công ty góp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh bằng tài sản phi tiền tệ) thì Công ty kế toán như giao dịch cho thuê tài sản
- Nếu bản chất là giao dịch cho vay (Công ty góp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh bằng tiền) thì Công ty kế toán như giao dịch cho vay

Công ty tham gia góp vốn bằng tài sản cố định vào các hợp đồng hợp tác đầu tư trung tâm thương mại trong đó các đối tác có quyền tham gia quản lý, vận hành, khai thác và kinh doanh các trung tâm thương mại này tại thời điểm tài sản đưa vào sử dụng. Theo đó, Công ty nhận phân chia một phần lợi nhuận từ hoạt động vận hành, kinh doanh, hoạt động cho thuê tại các trung tâm thương mại này. Trong những trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào hợp đồng hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại thời điểm Công ty bàn giao tài sản để đối tác vận hành và khai thác.

Trường hợp Công ty là bên nhận góp vốn và Công ty là bên kiểm soát hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của hợp đồng hợp tác kinh doanh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Phần lợi nhuận chia sẻ cho các đối tác hợp đồng hợp tác kinh doanh được ghi nhận là chi phí tài chính vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Các khoản vốn góp nhận từ đối tác và lợi nhuận chia sẻ phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty ghi nhận là các khoản phải trả khác trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ *(Thuyết minh số 20)*.

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.15 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí bán hàng trong kỳ.

3.17 Trái phiếu

Trái phiếu thường

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

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.20 Người mua trả tiền trước

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

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

3.22 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

3.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

3.25 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ 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:

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

3.25 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được 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 kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

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

3.26 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.27 Các bên liên quan

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

3.28 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Tiền gửi ngân hàng	3.299	25.146
TỔNG CỘNG	**3.299**	**25.146**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	91.481	91.481	21.518	21.518
Các khoản cho vay và lãi cho vay phải thu với các bên liên quan *(Thuyết minh số 30.4)*	5.013.591	5.013.591	5.759.609	5.759.609
Các khoản khác	-	-	79.199	79.199
TỔNG CỘNG	**5.105.072**	**5.105.072**	**5.860.326**	**5.860.326**

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là quỹ bảo trì của các căn hộ và biệt thự, diện tích thương mại dịch vụ đã bàn giao tại dự án bất động sản của Công ty. Quỹ bảo trì cho căn hộ sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà và quỹ bảo trì cho thấp tầng và diện tích thương mại dịch vụ sẽ do Công ty quản lý.

Chi tiết các khoản cho vay chiếm từ 10% trên tổng giá trị cho vay:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty VHIZ Hải Phòng	*3.590.500*	*3.590.500*
Công ty Vịnh Xanh 1	*574.970*	*340.970*

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	2.008.690	2.008.690
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	286.357	259.295
TỔNG CỘNG	**2.295.047**	**2.267.985**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác	*2.272.300*	*2.086.560*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	*22.747*	*181.425*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoản phải thu từ chuyển nhượng phần vốn góp trong các công ty con cho một đối tác doanh nghiệp.

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu của khách hàng:

Phải thu từ một đối tác	*2.008.690*	*2.008.690*

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

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trả trước cho người bán khác	2.113.081	602.406
Trả trước cho các bên liên quan	135	22.524
TỔNG CỘNG	**2.113.216**	**624.930**
Trong đó, khoản trả trước trên 10%		
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Tuyên Quang	*660.765*	*220.800*
Đối tác doanh nghiệp số 1	*393.581*	-
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Long An	*300,000*	-
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh	*272.663*	*176.669*

7. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	16.383.969	17.069.017
Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	149.465	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	145.032	4.158.740
Phải thu khác	25.995	259.301
TỔNG CỘNG	**16.704.461**	**21.487.058**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*16.548.924*	*21.395.579*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	*155.537*	*91.479*
Dự phòng phải thu ngắn khác hạn khó đòi	(144.974)	(144.974)

Các khoản phải thu khác chiếm trên 10% tổng phải thu khác ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Các khoản phải thu khác		
Phải thu từ một cá nhân	15.681.653	15.681.653

(i) Đây là khoản tạm ứng cho một số cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho một số dự án bất động sản của Công ty. Thời gian dự kiến thu hồi khoản tạm ứng này không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2026. Một phần khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi một bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn *(Thuyết minh số 30)*.

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Đối tác doanh nghiệp	154.673	9.699	144.974	154.673	9.699	144.974
TỔNG CỘNG	**154.673**	**9.699**	**144.974**	**154.673**	**9.699**	**144.974**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.472.772	-	419.916	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	627.824	-	2.670.938	-
TỔNG CỘNG (*)	**5.100.596**	**-**	**3.090.854**	**-**

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại để bán thuộc Dự án Vinhomes Smart City và Dự án Khu đô thị mới Tân Mỹ.

(*) Số dư hàng tồn kho bất động sản của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm hàng tồn kho có thể sẽ được thu hồi trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Do quy mô của dự án phức hợp đang được Công ty triển khai tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để có thể đưa ra ước tính tin cậy, hợp lý về giá trị hàng tồn kho sẽ được thu hồi trong và trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Do đó, Công ty chưa thuyết minh các thông tin này trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	25.722	159.693
Chi phí chờ phân bổ liên quan đến trái phiếu	92.700	-
TỔNG CỘNG	**118.422**	**159.693**
Dài hạn		
Chi phí thuê đất	284.875	442.489
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	2.850	2.850
TỔNG CỘNG	**287.725**	**445.339**

11. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh (i)	15.837.821	213.821
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng dự án (ii)	1.702.015	1.702.015
Tiền gửi bị hạn chế sử dụng	234.900	234.900
Tài sản ngắn hạn khác	27.645	81.044
TỔNG CỘNG	**17.802.381**	**2.231.780**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*1.964.559*	*2.017.958*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	*15.837.822*	*213.822*
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh (i)	12.227.000	15.624.000
Chi phí giải phóng mặt bằng	7.533.347	7.533.347
TỔNG CỘNG	**19.760.347**	**23.157.347**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác	*19.760.347*	*7.533.347*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	-	*15.624.000*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản tiềm năng, bao gồm

- Khoản đặt cọc trị giá 12.227 tỷ VND cho một đối tác cho mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng ở Hà Nội.
- Khoản đặt cọc trị giá 15.624 tỷ cho một công ty cùng chủ sở hữu cho mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng ở Long An.
- Khoản đặt cọc trị giá 213.821 cho một công ty cùng tập đoàn cho mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng ở Tuyên Quang.

(ii) Bao gồm các khoản đặt cọc cho các đối tác cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng;

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*	129.974	79.245	209.219
- Thay đổi khác	(252)	(3)	(255)
Số cuối kỳ	129.722	79.242	208.964
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*62*	*62*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*	14.843	38.485	53.328
- Khấu hao trong kỳ	2.266	4.491	6.757
Số cuối kỳ	17.109	42.976	60.085
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*	115.131	40.760	155.891
Số cuối kỳ	112.613	36.266	148.879

Chi tiết nguyên giá các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
	Nguyên giá	*Nguyên giá*
TSCĐ hữu hình đang hiện hữu		
Vườn Nhật	200.076	200.329

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*	3.688.828	440.690	4.129.518
- Thanh lý	(623.694)	(79.192)	(702.886)
- Thay đổi khác	129.395	-	129.395
Số cuối kỳ	3.194.529	361.498	3.556.027
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*1.594.529*	*111.823*	*1.706.352*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*	2.106.561	189.245	2.295.806
- Khấu hao trong kỳ	15.466	13.133	28.599
- Thanh lý	(46.544)	(33.889)	(80.433)
Số cuối kỳ	2.075.483	168.489	2.243.972
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*	1.582.267	251.445	1.833.712
Số cuối kỳ	1.119.046	193.009	1.312.055

Chi tiết danh mục các bất động sản đầu tư cho thuê đang hiện hữu và đã thanh lý, nhượng bán trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
	Nguyên giá	*Nguyên giá*
BĐSĐT cho thuê đang hiện hữu		
Nhà xe F4-CCTP1	1.395.882	1.386.281
Bệnh viện Vinmec	1.201.440	1.146.768
Nhà xe F5-CCTP1	434.198	426.985
BĐSĐT cho thuê đã thanh lý, nhượng bán trong kỳ		
Lô trường học Vinschool SMC	702.885	713.752

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 23,7 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 59 tỷ VND). Chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư xây dựng Dự án Vinhomes Smart City Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay có lãi suất 12%/năm.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có thể thu hồi	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.487.739	5.544.899
Tổng cộng	**2.487.739**	**5.544.899**
Trong đó:		
Dự án Vinhomes Smart City	*2.092.312*	*1.545.925*
Dự án Vinhomes Mỹ Lâm	*296.460*	*315.112*

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty con	5.000	-	5.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 16.1)*	12.604.798	22.566	13.746.475	21.853
Trong đó:				
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh	*12.090.000*	-	*13.231.678*	-
TỔNG CỘNG	**12.609.798**	**22.566**	**13.751.475**	**21.853**

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

16.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ				*Số đầu kỳ*			
	Số lượng cổ phiếu	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị ghi sổ (triệu VND)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị ghi sổ (triệu VND)*
Đầu tư góp vốn trực tiếp (**)								
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng ("Công ty VHIZ Hải Phòng")	30.320.000	2,00	2,00	303.200	30.320.000	2,00	2,00	303.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh ("Công ty VHIZ Hà Tĩnh")	6.000.000	2,00	2,00	60.000	6.000.000	2,00	2,00	60.000
Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya ("Công ty Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya")	5.084.746	0,42	0,42	50.848	5.084.746	0,42	0,42	50.848
Các khoản đầu tư vào đơn vị khác				100.750				100.750
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (*), (**):								
Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ")				12.000.000				12.000.000
Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")				90.000				90.000
Hợp tác kinh doanh với Công ty Vận hành Vincom Retail				-				1.141.677
TỔNG CỘNG				**12.604.798**				**13.746.475**
Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác				(22.566)				(21.853)

(*) Đây là các khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty không có quyền kiểm soát và được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh. Công ty chưa thu thập được thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa thu thập được thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

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

16.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Các khoản cho vay với các bên liên quan *(Thuyết minh số 30.4)*	15.298.181	15.298.181	392.328	392.328
TỔNG CỘNG	**15.298.181**	**15.298.181**	**392.328**	**392.328**

Chi tiết các khoản cho vay chiếm từ 10% trên tổng giá trị cho vay:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Vinhomes	4.334.030	264.328
Công ty Thành Phố Xanh	2.948.780	128.000
Công ty Vinsmart Future	2.299.584	-
Công ty Bảo vệ Vincom	2.188.000	-
Công ty Delta	1.587.084	-

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

17.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả cho người bán ngắn hạn khác	453.543	348.134
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 30.2)*	2.096.371	2.173.300
TỔNG CỘNG	**2.549.914**	**2.521.434**

17.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	103.819	2.413.733
TỔNG CỘNG	**103.819**	**2.413.733**

(i) Số cuối kỳ là các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại Dự án Vinhomes Smart City của Công ty.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu kỳ	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	338.264	(338.264)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	236.283	2.440.851	(256.214)	2.420.920
Thuế khác	114	49.317	(26.946)	22.485
TỔNG CỘNG	**236.397**	**2.828.432**	**(621.424)**	**2.443.405**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Lãi từ các khoản đi vay, đặt cọc phải trả và các khoản phải trả khác	3.021.449	2.437.601
Trích trước cho các tài sản đã hoàn thành và các bất động sản đã bàn giao	1.106.450	750.227
Chi phí bán hàng trích trước	141.848	125.034
Chi phí xây dựng trích trước	40.379	19.880
TỔNG CỘNG	**4.310.126**	**3.332.742**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*2.244.176*	*1.692.293*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	*2.065.950*	*1.640.449*
Dài hạn		
Chi phí lãi cọc	53.823	48.110
TỔNG CỘNG	**53.823**	**48.110**
Trong đó:		
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên khác	-	-
Chi phí phải trả dài hạn cho các bên liên quan	*53.823*	*48.110*

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	2.824.766	4.099.394
Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận liên quan khác	351.482	674.000
Phải trả khác	573.820	245.621
TỔNG CỘNG	**3.750.068**	**5.019.015**
Trong đó:		
Phải trả cho các bên khác	*833.786*	*844.672*
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	*2.916.282*	*4.174.343*
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	15.672.661	16.260.195
Nhận đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng dự án	-	234.900
TỔNG CỘNG	**15.672.661**	**16.495.095**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	-	*234.900*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	*15.672.661*	*16.260.195*

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc, góp vốn từ các công ty trong cùng Tập đoàn và các đối tác cho mục đích hợp tác vận hành và đầu tư phát triển Dự án Vinhomes Smart City và một dự án bất động sản khác của Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh.

21. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu kỳ	*Số phát sinh trong kỳ*		*Số cuối kỳ*
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 30.3)*	12.084.417	10.527.200	(8.841.968)	13.769.649
Vay từ các bên liên quan dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 30.3)*	5.650.000	3.338.000	(3.906.000)	5.082.000
Vay từ các đối tác (i)	-	1.195.000	-	1.195.000
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.1)*	1.881.628	7.176	-	1.888.804
TỔNG CỘNG	**19.616.045**	**15.067.376**	**(12.747.968)**	**21.935.453**
Vay dài hạn				
Vay từ các đối tác	1.195.000	-	(1.195.000)	-
Vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 30.3)*	1.876.700	97.282.294	(96.658.994)	2.500.000
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 21.1)*	9.480.947	8.022.027	(128)	17.502.846
TỔNG CỘNG	**12.552.647**	**105.304.321**	**(97.854.122)**	**20.002.846**

(i) Bao gồm các khoản đi vay dài hạn từ một số đối tác chịu lãi suất 12%/năm và đáo hạn vào tháng 1 năm 2027. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

21. VAY (tiếp theo)

21.1 *Trái phiếu phát hành*

Chi tiết trái phiếu phát hành như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối kỳ*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	1.888.804	Tháng 8 năm 2026	Lãi suất cố định 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	17.502.846	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 6 năm 2029	Lãi suất cố định 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu.	(ii)
TỔNG CỘNG	**19.391.650**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	*17.502.846*			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*1.888.804*			

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một tài sản thuộc sở hữu của một công ty trong cùng Tập đoàn.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một phần khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn nắm giữ bởi Công ty mẹ tối cao và một số cổ phiếu của Công ty mẹ tối cao nắm giữ bởi một bên liên quan.

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm khoản dự phòng chi phí sửa chữa bất động sản để bán tại dự án Vinhomes Smart City theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025			
Số đầu kỳ	13.500.000	5.306.933	18.806.933
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	846.653	846.653
Số cuối kỳ	13.500.000	6.153.586	19.653.586
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026			
Số đầu kỳ	13.500.000	5.362.994	18.862.994
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	11.230.826	11.230.826
Số cuối kỳ	13.500.000	16.593.820	30.093.820

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Tổng số	*Cổ phiếu phổ thông*	*Tổng số*	*Cổ phiếu phổ thông*
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ")	206.916	206.916	206.916	206.916
Công ty TNHH Phát triển bất động sản TS Holding ("Công ty TS Holding")	13.289.299	13.289.299	13.289.299	13.289.299
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái")	3.785	3.785	3.785	3.785
TỔNG CỘNG	**13.500.000**	**13.500.000**	**13.500.000**	**13.500.000**

23.3 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	13.500.000	13.500.000
Số cuối kỳ	13.500.000	13.500.000

23.4 *Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi*

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Số đầu kỳ	*Số cuối kỳ*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**1.350.000.000**	**1.350.000.000**
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	**1.350.000.000**	**1.350.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	*1.350.000.000*	*1.350.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	**1.350.000.000**	**1.350.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	*1.350.000.000*	*1.350.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	*Kỳ trước (trình bày lại)*
Tổng doanh thu	**3.752.529**	**481.174**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.736.587	456.182
Doanh thu khác	15.942	24.992
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**3.752.529**	**481.174**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*3.737.003*	*427.172*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*15.526*	*54.002*

24.2 *Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư*

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	700.371	332.000
Giá trị còn lại của BĐSĐT	(851.422)	(1.339.250)
Lỗ của hoạt động thanh lý BĐSĐT	**(151.051)**	**(1.007.250)**

24.3 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Cổ tức, lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	14.740.483	90.000
Lãi tiền gửi, đặt cọc và cho vay	1.527.674	1.478.834
Doanh thu tài chính khác	68.644	3.714.967
TỔNG CỘNG	**16.336.801**	**5.283.801**

(i) Chủ yếu bao gồm thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với một bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.382.682	129.820
Giá vốn hoạt động khác	109.224	120.027
TỔNG CỘNG	**2.491.906**	**249.847**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu	3.281.554	3.229.131
Chi phí tài chính khác	185.379	14.394
TỔNG CỘNG	**3.466.933**	**3.243.525**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới và tư vấn bán hàng	200.484	46.112
Chi phí bán hàng khác	34.877	19.009
TỔNG CỘNG	**235.361**	**65.121**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.700	50.702
Chi phí quản lý khác	19.580	321
TỔNG CỘNG	**41.280**	**51.023**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	434.202	414.686
Chi phí dịch vụ mua ngoài	257.061	115.673
Chi phí khấu hao tài sản cố định	45.293	1.396.275
Chi phí khác	83.511	2.772
TỔNG CỘNG	**820.067**	**1.929.406**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.440.851	297.146
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	23.002	(4.022)
TỔNG CỘNG	**2.463.853**	**293.124**

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.694.679	1.139.777
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	2.738.936	227.955
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	1.605	83.169
Chi phí lãi vay năm trước được trừ trong kỳ này	(276.468)	-
Cổ tức	(220)	(18.000)
Chi phí thuế TNDN	**2.463.853**	**293.124**

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	1.087	24.722	(23.475)	3.764
Chi phí trích trước	999	366	473	258
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***2.086***	***25.088***		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			***(23.002)***	***4.022***

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty và các công ty con trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty mẹ gián tiếp
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty mẹ gián tiếp
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding	Công ty mẹ trực tiếp
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Địa Ốc Xanh ("Công ty Địa Ốc Xanh")	Bên liên quan có ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinsmart Future ("Công ty Vinsmart Future")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư xây dựng Vincons ("Công ty Vincons")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh ("Công ty Thành phố xanh")	Công ty trong cùng Tập đoàn

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

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty và các công ty con trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội ("Công ty Metropolis Hà Nội")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ ("Công ty Thiên Niên Kỷ")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 ("Công ty SV Tây Hà Nội 2")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1 ("Công ty Vịnh Xanh 1")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2 ("Công ty Vịnh Xanh 2")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh ("Công ty VHIZ Hà Tĩnh")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Vinhomes Hải Phòng ("Công ty VHIZ Hải Phòng")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ Nhân tạo VinAI ("Công ty VinAI")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH World Academy ("Công ty World Academy"	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics ("Công ty VinRobotics")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion ("Công ty VinMotion")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải Sinh Thái VinBus ("Công ty Vinbus")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail ("Công ty Vận hành Vincom Retail")	Công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Công ty VIG")	Công ty chịu sự kiểm soát chung

Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát của Công ty được trình bày tại phần Thông tin chung.

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	3.213.495
	Lãi từ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	3.713.371
Công ty Vinhomes	Nhận gốc vay	60.188.949	71.926.693
	Trả gốc vay	62.464.949	72.811.693
	Cho vay phải thu	40.505.357	54.523.007
	Cho vay đã thu	36.435.655	56.514.011
	Lãu cho vay phải thu	110.115	152.187
	Lãi cho vay đã thu	820.997	272.662
	Lãi vay phải trả	850.020	465.028
	Lãi vay đã trả	518.426	456.201
	Nhận thanh toán chuyển nhượng cổ phần	-	11.748.466
Công ty Cần Giờ	Cho vay phải thu	93.483	-
	Lợi nhuận được chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	14.731.270	-
	Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	4.000.000	-
	Hoàn cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	4.000.000	-
Công ty Đô thị Gia Lâm	Trả gốc vay	382.000	583.500
	Nhận gốc vay	198.000	1.145.300
	Lãi vay phải trả	323.937	316.637
Công ty Vinschool	Nhận đặt cọc cho hoạt động hợp tác kinh doanh	112.000	560.661
	Cấn trừ cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	699.533	-
	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	700.371	-

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Công ty Thành phố xanh	Thu hồi gốc vay	3.068.000	6.000.000
	Cho vay	5.183.780	6.000.000
	Lãi cho vay phải thu	45.237	7.890
	Lãi cho vay đã thu	131.358	-
Công ty Vinacademy	Lãi cho vay đã thu	-	113.792
	Lãi cho vay phải thu	32.548	113.540
Công ty VinBus	Cho vay phải thu	8.217.220	4.000.000
	Cho vay đã thu	6.900.000	10.933.142
	Lãi cho vay phải thu	96.670	167.546
	Lãi cho vay đã thu	96.237	311.715
Công ty VinCons	Trả gốc vay	8.334.268	28.367.218
	Nhận gốc vay	9.974.000	45.736.824
	Lãi vay phải trả	570.634	316.637
Công ty Vịnh Xanh 1	Cho vay phải thu	234.000	546.694
	Nhận gốc vay	-	150.000
	Trả gốc vay	-	6.489.000
	Lãi vay phải trả	-	196.303
	Lãi vay đã trả	-	206.835
Công ty Vịnh Xanh 2	Cho vay phải thu	86.546	-
	Nhận gốc vay	-	935.700
	Trả gốc vay	29.000	6.904.000
	Lãi đi vay	-	233.304
	Thanh toán lãi đi vay	-	244.748
Công ty VHIZ Hà Tĩnh	Cho vay phải thu	-	500.000
	Trả gốc vay	-	2.170.000
Công ty VHIZ Hải Phòng	Cho vay phải thu	-	3.000.000
	Lãi cho vay phải thu	213.659	3.945
Công ty Nhiên Niên Kỷ	Trả gốc vay	-	967.042
	Cho vay phải thu	-	496.000
Công ty Vinsmart	Phí hàng hóa dịch vụ đã thanh toán	-	170.000
Công ty SV Tây Hà Nội 2	Cho vay phải thu	-	496.000
	Cho vay đã thu	-	1.825.542
	Lãi vay phải trả	-	344.990
	Lãi vay đã trả	-	342.239
	Cấn trừ gốc cho vay và lãi phải thu với giá phí mua cổ phần phát hành	-	1.900.000
	Cấn trừ gốc cho vay và lãi phải thu với bồi hoàn giải phóng mặt bằng	-	9.286.063

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Công ty Metropolis Hà Nội	Cho vay phải thu	-	1.500.000
	Lãi cho vay	-	235.249
Công ty Sinh Thái	Doanh thu cho thuê dài hạn	-	338.573
	Cho vay phải thu	-	3.000.000
	Trả gốc vay	16.000	1.040.000
Công ty Địa Ốc Xanh	Nhận gốc vay	-	197.000
Công ty World Academy	Cho vay phải thu	1.000.000	6.750.000
	Cho vay đã thu	1.000.000	6.100.000
Công ty Bảo vệ Vincom	Cho vay phải thu	12.750.000	16.975.000
	Cho vay đã thu	10.562.000	15.607.598
	Lãi cho vay phải thu	169.179	114.011
	Lãi cho vay đã thu	50.000	78.529
Công ty VinRobotics	Cho vay phải thu	5.700.000	7.200.000
	Cho vay đã thu	5.700.000	4.700.000
Công ty VinMotion	Cho vay phải thu	1.500.000	1.900.000
	Cho vay đã thu	1.500.000	-
Công ty Vinacademy	Cho vay phải thu	-	14.230.000
	Cho vay đã thu	-	11.720.000
Công ty VEFAC	Nhận gốc vay	-	9.748.000
	Trả gốc vay	-	9.748.000

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản theo hợp đồng thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 (ngoại trừ một số khoản vay, cho vay và đặt đọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần) không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2025: Không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số khoản nợ phải thu của Công ty được đảm bảo bằng 178 triệu cổ phiếu của một công ty trong cùng Tập đoàn, được nắm giữ bởi một số bên liên quan là các công ty cùng chủ sở hữu của Tập đoàn.

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 6.1)*			
Công ty Vận hành Vincom Retail	Phải thu từ hợp đồng hợp tác, kinh doanh	-	35.800
Công ty Vincom Retail	Phải thu từ hợp đồng hợp tác, kinh doanh	-	95.104
Công ty Vinschool	Lợi nhuận phải thu từ hợp đồng hợp tác, kinh doanh	-	30.959
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	22.747	19.562
TỔNG CỘNG		**22.747**	**181.425**
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 7)*			
Công ty Cần Giờ	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận	149.465	-
Công ty Vinhomes	Phải thu khác	204	69.545
Công ty Sinh Thái	Phải thu khác	-	8.705
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	5.868	13.229
TỔNG CỘNG		**155.537**	**91.479**
Tài sản ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 11)*			
Công ty VIG	Đặt cọc phát triển dự án	15.624.000	-
Công ty Vinpearl	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	213.822	213.822
TỔNG CỘNG		**15.837.822**	**213.822**
Tài sản dài hạn khác *(Thuyết minh số 11)*			
Công ty VIG	Đặt cọc phát triển dự án	-	15.624.000
TỔNG CỘNG		**-**	**15.624.000**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 17.1)*			
Công ty Vinhomes	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	2.059.537	2.008.690
	Phải trả khác	10.273	157.378
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí mua hàng hóa	26.561	7.232
TỔNG CỘNG		**2.096.371**	**2.173.300**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 19)*			
Công ty Gia Lâm	Lãi vay phải trả	379.528	55.591
Công ty Vincons	Lãi vay phải trả	700.912	130.278
Công ty Vinhomes	Lãi vay phải trả	750.350	418.756
	Chi phí phải trả khác	9.114	9.279
Công ty Địa Ốc Xanh	Lãi vay phải trả	209.080	156.955
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả, chi phí phải trả khác	16.966	869.590
TỔNG CỘNG		**2.065.950**	**1.640.449**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 20)*			
Công ty Vinhomes	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	2.824.766	2.824.766
	Phải trả lợi nhuận chia sẻ hợp tác kinh doanh	59.365	74.893
Công ty Vận hành Vincom Retail	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.274.628
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	32.151	56
TỔNG CỘNG		**2.916.282**	**4.174.343**
Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 20)*			
Công ty Vinschool	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	672.661	1.260.195
Công ty Vinhomes	Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	15.000.000	15.000.000
TỔNG CỘNG		**15.672.661**	**16.260.195**

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

30.3 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

Bên liên quan	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Vinhomes	4.174.000	12%	Tháng 6 năm 2027	Không có
Công ty VinCons	8.219.849	12%	Tháng 2 năm 2027	Không có
Công ty Đô thị Gia Lâm	5.304.300	12%	Tháng 2 năm 2027	Không có
Công ty Hướng Dương	245.500	12%	Tháng 4 năm 2027	Không có
Công ty Địa Ốc Xanh	908.000	12%	Tháng 1 năm 2027	Không có
TỔNG CỘNG	**18.851.649**			

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

Bên liên quan	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Gia Lâm	5.488.300	12%	Tháng 12 năm 2026	Không có
Công ty Vincons	6.580.117	12%	Tháng 12 năm 2026	Không có
Công ty Vinhomes	5.650.000	12%	Tháng 11 năm 2026	Không có
Công ty Sinh Thái	16.000	12%	Tháng 10 năm 2026	Không có
TỔNG CỘNG	**17.734.417**			

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

Bên liên quan	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cam Ranh	2.500.000	12%	Tháng 8 năm 2027	Không có
TỔNG CỘNG	**2.500.000**			

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

Bên liên quan	*Số dư vay (triệu VND)*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Vinhomes	800.000	12%	Tháng 2 năm 2027	Không có
Công ty Vịnh Xanh 2	138.700	12%	Tháng 2 năm 2028	Không có
Công ty Địa Ốc Xanh	938.000	12%	Tháng 1 năm 2027	Không có
TỔNG CỘNG	**1.876.700**			

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

30.4 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chi tiết các khoản cho vay và lãi phải thu các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ Triệu VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn *(Thuyết minh số 5)*				
Công ty VHIZ Hải Phòng	Phải thu về cho vay	3.590.500	12	Từ tháng 8 đến tháng 12 năm 2026
	Phải thu về lãi cho vay	398.838		
Công ty Vịnh Xanh 1	Phải thu về cho vay và lãi cho vay	574.970	12	Từ tháng 9 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027
	Phải thu về lãi cho vay	22.975		
Các công ty khác	Phải thu về cho vay và lãi cho vay	88.246	12	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027
	Phải thu về lãi cho vay	338.062		
TỔNG CỘNG		**5.013.591**		
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn *(Thuyết minh số 16)*				
Công ty Vinhomes	Phải thu về cho vay	4.334.030	12	Tháng 8 năm 2027
Công ty Thành Phố Xanh	Phải thu về cho vay	2.948.780	12	Tháng 8 năm 2027
Công ty Vinsmart Future	Phải thu về cho vay	2.299.584	12	Tháng 8 năm 2027
Công ty Bảo vệ Vincom	Phải thu về cho vay	2.188.000	12	Tháng 8 năm 2027
Công ty Delta	Phải thu về cho vay	1.587.084	12	Tháng 8 năm 2027
Công ty Vinbus	Phải thu về cho vay	1.317.220	12	Tháng 8 năm 2027
Công ty VinDynamics	Phải thu về cho vay	530.000	12	Tháng 8 năm 2027
Công ty Cần Giờ	Phải thu về cho vay	93.483	12	Tháng 8 năm 2027
TỔNG CỘNG		**15.298.181**		

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

30.4 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay và lãi phải thu các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ Triệu VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn *(Thuyết minh số 5)*				
Công ty VHIZ Hải Phòng	Phải thu về cho vay	3.590.500	12	Tháng 12 năm 2026
	Phải thu về lãi cho vay	185.179		
Công ty Thành Phố Xanh	Phải thu về cho vay	705.000	12	Tháng 12 năm 2026
	Phải thu về lãi cho vay	123.929		
Công ty Vịnh Xanh 1	Phải thu về cho vay	340.970	12	Tháng 12 năm 2026
	Phải thu về lãi cho vay	1.160		
Các công ty khác	Phải thu về cho vay	1.700	12	Tháng 12 năm 2026
	Phải thu về lãi cho vay	811.171		
TỔNG CỘNG		**5.759.609**		
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn *(Thuyết minh số 6)*				
Công ty Vinhomes	Phải thu về cho vay	264.328	12	Tháng 2 năm 2027
Công ty Thành Phố Xanh	Phải thu về cho vay	128.000	12	Tháng 2 năm 2027
TỔNG CỘNG		**392.328**		

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

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(Thuyết minh số 3.1.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Khoản mục	*Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)*	*Điều chỉnh*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	234.900	(234.900)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	21.518	5.838.808	5.860.326
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.703.020	(4.703.020)	-
Phải thu ngắn hạn khác	22.622.846	(1.135.788)	21.487.058
Tài sản ngắn hạn khác	1.996.880	234.900	2.231.780
Phải thu về cho vay dài hạn	392.327	(392.327)	-
Phải thu dài hạn khác	13.452.387	(13.231.678)	220.709
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	514.798	13.231.677	13.746.475
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	392.328	392.328
Tài sản cố định hữu hình	1.871.425	(1.715.534)	155.891
Nguyên giá	*2.069.739*	*(1.860.520)*	*209.219*
Giá trị khấu hao lũy kế	*(198.314)*	*144.986*	*(53.328)*
Bất động sản đầu tư	118.178	1.715.534	1.833.712
Nguyên giá	*2.268.998*	*1.860.520*	*4.129.518*
Giá trị khấu hao lũy kế	*(2.150.820)*	*(144.986)*	*(2.295.806)*

31. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99 (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

Khoản mục	*Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)*	*Điều chỉnh*	*Kỳ trước (Trình bày lại)*
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	813.174	(332.000)	481.174
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.589.097	(1.339.250)	249.847
Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(775.923)	1.007.250	231.327
Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	(1.007.250)	(1.007.250)

Đơn vị tính: triệu VND

Khoản mục	Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Kỳ trước (Trình bày lại)
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.037.062	323	16.037.385
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(3.265.271)	323	(3.264.948)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(46.953)	323	(46.630)
Tiền đầu kỳ	310.061	(235.223)	74.838
Tiền cuối kỳ	263.108	(234.900)	28.208

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	176.166	142.806
Trên 1 đến 5 năm	560.362	569.910
Trên 5 năm	5.183.523	5.343.106
TỔNG CỘNG (*)	**5.920.051**	**6.055.822**

(*) Các khoản thanh toán thuê đất trong tương lai có thể được cấn trừ với khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng ghi nhận tại chi phí chờ phân bổ dài hạn (Thuyết minh số 10)

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

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc phát triển Dự án Vinhomes Smart City. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 ước tính là 147 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 ước tính là 786 tỷ VND).

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ. biệt thự tại dự án Vinhomes Smart City

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

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

Công ty đã cam kết sử dụng một số tài sản của Công ty để đảm bảo cho các khoản vay liên quan đến việc nhận đặt cọc từ một công ty trong cùng Tập đoàn.

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

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Dung	Nguyễn Thị Dung	Vũ Quyết Thắng

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn